



Elaboration du Programme Local de l'Habitat 2023-2029

Diagnostic



ADEQUATION

GUY TAÏEB
CONSEIL
POLITIQUES LOCALES ET HABITAT



Table des matières

.....	1
Préambule méthodologique	3
La démarche d'élaboration du PLH	3
Les compétences de la CALN.....	3
Les échelles d'analyse	4
Le contenu du PLH.....	5
Partie 1 – Dynamiques socio-démographiques.....	8
1.1 Un ralentissement des dynamiques démographiques.....	8
1.2 Une tendance à la baisse des effectifs scolaires	13
1.3 Une population à ressources modestes	14
1.4 Développement économique, un redressement récent.....	15
1.5 Des migrations pendulaires importantes	17
Synthèse et enjeux	18
Partie 2 - Le parc de logements.....	19
2.1 Les caractéristiques du parc de logements	19
2.2 Le parc privé	22
2.3 Le parc social	26
2.4 Le parc de logements communaux	33
Synthèse et enjeux	34
Partie 3 – Construction et marché immobiliers	35
3.1 Les prix immobiliers et loyers.....	35
3.2 Un net ralentissement de la dynamique de production	39

3.3 Les enjeux fonciers et contraintes	40
Synthèse et enjeux.....	46
Partie 4 – L'accès au logement et la réponse aux besoins spécifiques.....	47
4.1 Les jeunes	47
4.2 Personnes âgées et personnes en situation de handicap.....	52
4.3 Ménages fragiles	60
4.4 Gens du Voyage.....	66
Synthèse et enjeux.....	68
Annexes	69

Préambule méthodologique

La démarche d'élaboration du PLH

La CA Lisieux Normandie (CALN) a été créée le 1^{er} janvier 2017. Elle résulte de la fusion des 5 intercommunalités du Sud Pays d'Auge : l'Intercom Lisieux Pays d'Auge Normandie, la Communauté de Communes de la Vallée d'Auge, la Communauté de Communes des Trois Rivières, la Communauté de Communes du Pays de l'Orbiquet, la Communauté Communes du Pays de Livarot. Au 1^{er} janvier 2018, 6 nouvelles communes (Cambremer, Montreuil-en-Auge, Notre-Dame-de-Livet, Notre-Dame-d'Estrées-Corbon, Saint-Laurent-du-Mont, Saint-Ouen-le-Pin) ont intégré la CALN.

Sur le plan de l'habitat, diverses actions ont été mises en œuvre au sein de ces périmètres. Un diagnostic sur les enjeux du logement à l'échelle du Sud Pays d'Auge a ensuite été réalisé dans le cadre du protocole du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) Hauteville. Cette étude a conduit la CALN à mettre en place un certain nombre d'actions en matière d'amélioration et d'adaptation de l'habitat du parc privé, de politique de la ville et de mixité sociale.

Aussi, pour mieux répondre aux enjeux et aux ambitions définies par les élus, la CALN a décidé, par délibération en date du 30 juin 2021, d'engager l'élaboration de son **premier Programme Local de l'Habitat (PLH)**. Ce PLH couvrira les 6 années de la période 2023-2028. L'objectif est de fixer des orientations politiques selon les priorités des élus et de définir un cadre d'intervention (liste des actions à mener, des outils à mettre en place et des moyens humains et financiers) sur des thématiques transverses : rénovation de l'habitat, parcours résidentiel...

Les compétences de la CALN

Traduit dans le cadre de l'Acte fondateur, la CA Lisieux Normandie a défini un projet de territoire partagé et structurant qui vise à promouvoir ses

valeurs, à renforcer son attractivité à l'échelle régionale et à développer les coopérations entre les communes qui la composent. C'est après une démarche de concertation que le périmètre des compétences de la CALN a été défini. Outre les compétences obligatoires, la CALN a choisi d'exercer certaines compétences facultatives. Elles concernent les domaines suivants :

- Aménagement de l'espace (PLUI, SCoT, PLH) ;
- Développement économique (zones industrielles et artisanales, économie sociale et solidaire, agriculture) ;
- Transports collectifs urbains, non urbains et scolaires ;
- Environnement (ordures ménagères, entretien des haies, biodiversité) ;
- Culture et sport (lecture publique, spectacle vivant, musées et patrimoine, apprentissage de la musique et de la danse, gestion du Nautile de Lisieux et de la piscine de Saint-Pierre-en-Auge) ;
- Action sociale (aire d'accueil des gens du voyage, maisons de services au public, pôles de santé, maisons de la petite enfance, RAM) ;
- Tourisme (réseaux des offices de tourisme).

Plus spécifiquement sur le plan de l'habitat, la CALN intervient sur les domaines suivants :

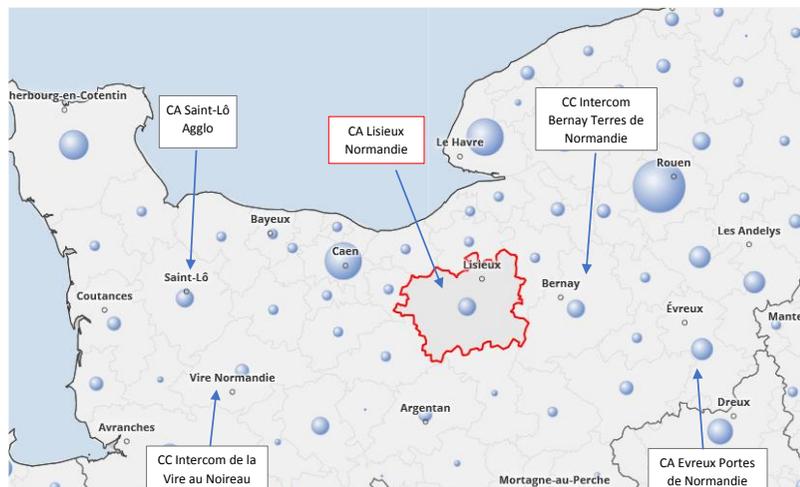
- Élaboration, mise en œuvre et suivi des outils de programmation et d'études dans le domaine de l'habitat sur le territoire de la CALN et notamment le Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
- Politique du logement d'intérêt communautaire ;
- Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ;
- Réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ;

- Action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ;
- Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.¹

Les échelles d'analyse

Pour analyser la situation du territoire de la CA Lisieux Normandie et son évolution sur le plan socio-démographique, de l'emploi et de l'habitat, différentes échelles et territoires de référence sont utilisés, selon les thématiques abordées. Il s'agit :

- Des référents départemental, régional ou national.
- D'intercommunalités proches comparables : la CC Intercom de la Vire au Noireau, la CC Intercom Bernay Terres de Normandie, la CA Saint-Lô Agglo, et la CA Evreux Portes de Normandie.

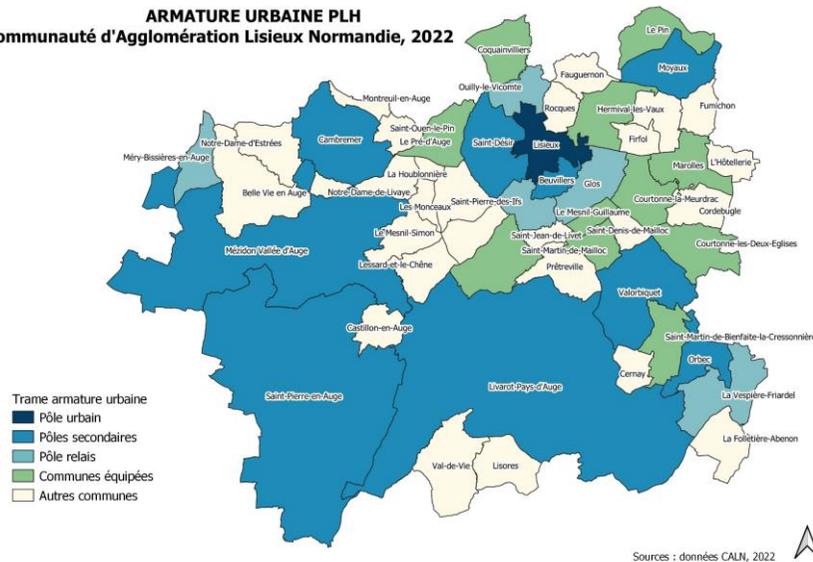


EPCI - Territoires de référence Source : Insee. Traitement GTC	Nombre de communes de l'EPCI	Population EPCI 2019	Villes centres		
			Nom	Population 2019	Poids de la population de la ville centre dans l'EPCI
CC Intercom de la Vire au Noireau	17	46 362	Vire Normandie	16 590	36%
CC Intercom Bernay Terres de Normandie	75	54 829	Bernay	9 848	18%
CA Lisieux Normandie	53	73 252	Lisieux	20 038	27%
CA Saint-Lô Agglo	61	76 116	Saint-Lô	19 050	25%
CA Evreux Portes de Normandie	74	109 967	Evreux	46 349	42%

- De l'armature urbaine, pour comprendre les différents fonctionnements et enjeux au sein même du territoire. Une réflexion a été menée par la CALN pour déterminer cette hiérarchisation, prenant en compte le poids de population, la présence d'emplois, de services et de commerces de proximité, le niveau d'équipement notamment scolaire des communes et la nature des programmes de dynamisation mis en œuvre (Petite Ville de Demain, Action Cœur de ville). Ainsi, cinq catégories ont été définies : le pôle urbain (ville de Lisieux), les pôles secondaires (9 communes), les pôles relais (5 communes), les communes équipées (11 communes), les autres communes (27 communes).

¹ Source : site Internet de la CALN, <http://lisieux-normandie.fr/>

ARMATURE URBAINE PLH
Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie, 2022



- L'échelle communale, et infra-communale notamment lorsqu'il est question de politique de la ville et du NPNRU Hauteville ou encore des Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT).

Le contenu du PLH

Conformément à l'article R302-1 du Code de la construction et de l'habitation, le PLH, qui est un outil opérationnel, comprend trois phases :

- le diagnostic,
- les orientations et les objectifs d'évolution du territoire,
- le programme d'actions détaillé comprenant notamment un volet sur la mise en œuvre, le suivi du PLH et l'observation.

La réalisation du diagnostic s'appuie sur différentes bases de données, dont :

- Au niveau national : bases Insee et DGFIP ; des différents Ministères concernant le parc locatif social : RPLS, SNE, AFIDEM, agréments ; la réhabilitation du parc privé : Anah ; le parc de logements vacants : LOVAC ; la production de logements neufs : Sitadel, ECLN ; le marché immobilier : Demande de Valeurs Foncières ; les contraintes dont celles liées au PPRI ; les structures d'hébergement : FINESS ;
- Au niveau régional : données de l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN), de l'Observatoire du Logement Neuf en Normandie (OLONN) ;
- Au niveau départemental : schémas départementaux ; logements indigènes : PDLHI ;
- Au niveau local : CALN : convention NPNRU, opérations d'améliorations de l'habitat, CIA, dispositifs : PVD, ORT ; Bailleurs HLM : CUS.

La réussite du PLH repose également sur l'**apport qualitatif** de l'ensemble des acteurs. Dans la phase diagnostic, la concertation s'est établie à plusieurs niveaux :

- Avec les communes, au travers de rencontres communales individuelles : 49 communes sur 53 ont pu être interrogées.
- Avec les services de la communauté d'agglomération afin d'ancrer le PLH à la croisée des politiques publiques.
- Avec les partenaires, qu'ils soient opérateurs (bailleurs, promoteurs), financeurs (département...), ou qu'ils relèvent du monde de l'hébergement. Ces échanges ont eu lieu sous différents formats : en entretien individuel, et lors d'ateliers.

Une démarche forte de concertation portée par la CALN

La CALN a souhaité favoriser la concertation et l'information auprès des élu.es et des habitant.es tout au long du processus d'élaboration et d'adoption du PLH.

En phase diagnostic, la concertation mise en œuvre s'inscrit dans la continuité des entretiens menés avec les élu.es des différentes communes du territoire de la CALN. Son objectif est d'associer les acteurs du territoire à la démarche d'élaboration du PLH, tout en portant à connaissance ce document de programmation. Une brève plaquette d'informations sur le PLH « qu'est-ce que c'est ? de quoi ce document parle ? » a été communiquée aux élu.es de la CALN pour les informer et répondre à leurs éventuelles questions. Elle est également diffusée sur le site internet de la CALN. En parallèle, une vidéo a été produite avec la participation de certain.es élu.es du territoire. En plus d'informer les habitant.es et élu.es locaux, elle a également permis aux élu.es de s'appropriier le processus d'élaboration de la CALN.



L'articulation du PLH avec les autres documents de planification

S'il n'est pas opposable aux tiers, le PLH doit néanmoins s'articuler avec de nombreux autres documents, notamment :

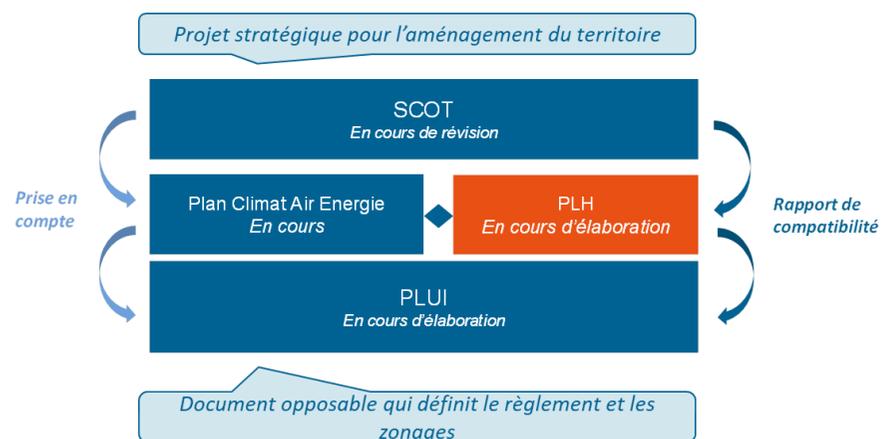
- **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)**, qui est un schéma de planification transversal et intégrateur. Il fixe des objectifs de moyen et long termes sur le territoire de la région pour 11 thématiques, dont l'habitat. Le SRADDET Normand a été approuvé par le Préfet de Région Normandie en juillet 2020. Il est en cours de modification pour intégrer les éléments de la Loi Climat et Résilience.
- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**, qui est un outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale à long terme (en général 20 ans). Il fixe les principes et les grandes orientations d'aménagement qui doivent être mis en œuvre localement par les différents documents de planification et met en cohérence les différentes politiques publiques en matière d'urbanisme, d'habitat, d'économie, de déplacements, d'environnement... Le SCoT Sud Pays d'Auge a été approuvé en 2011. La CALN a engagé sa révision par délibération en date du **30 juin 2021**.
- **Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**, qui est un document unique de planification. Il détermine les conditions d'utilisation des sols, à l'échelle de chaque parcelle et doit garantir un bon équilibre entre urbanisation et préservation de l'environnement. Couverte par 14 documents de planification différents, la CALN a pour objectif de mettre en œuvre un projet

d'aménagement du territoire commun aux 53 communes membres. Aussi, a-t-elle prescrit **l'élaboration du PLUi par délibération en date du 2021.**

- **La Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)** qui est un outil de planification, à la fois stratégique et opérationnel. Il permet aux collectivités d'aborder l'ensemble de la problématique air-énergie-climat sur leur territoire. Comme pour le SCoT et le PLUi, le PCAET de la CALN est en cours d'élaboration.

Les textes législatifs imposent que :

- Le PLH soit compatible avec les orientations du SCoT, qui est le document pivot et intégrateur, c'est-à-dire que le PLH doit prendre en compte les conséquences des perspectives de développement et d'aménagement du SCoT en matière d'habitat.
- Le PLUi soit compatible avec le PLH et le SCoT, ce dernier devant prendre en compte les objectifs du SRADDET et être compatible avec les règles générales du SRADDET.



Les démarches d'élaboration du SCoT et du PLUi

La CALN élabore donc en même temps et sur le même périmètre le nouveau SCoT Sud Pays d'Auge et le PLUi, ce qui permet d'assurer une réelle cohérence entre les documents. Le calendrier prévoit un arrêt du SCoT en 2025 et un arrêt du PLUi en 2026.

Le PLH, dont l'arrêt est prévu mi 2023, pour une mise en œuvre 2023-2028, nourrira donc le volet diagnostic du SCoT et du PLUi. Les objectifs du SCoT-PLUi s'appuieront sur ceux du PLH, même s'ils pourront évoluer ou être complétés par la suite.

Un volet foncier

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 Janvier 2017 a renforcé le volet foncier des PLH afin de permettre la mise en œuvre de politiques foncières adaptées et de mobiliser les moyens et les outils permettant leur réalisation. La loi Climat et Résilience du 22 Août 2021 est venu encore renforcer le volet foncier des PLH. Le PLH doit ainsi prévoir et traduire une véritable stratégie foncière à l'échelle de la CALN. Il s'agit également de se doter des outils pour orienter et négocier avec les opérateurs afin de se préparer aux évolutions de l'environnement. Une meilleure connaissance des acteurs et de l'offre foncière permet une anticipation des futurs projets résidentiels.

Par ailleurs, la nouvelle réglementation mise en place pour préserver les ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) de la Loi climat et résilience avec l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2030 encourage une politique foncière axée sur le foncier existant. Ainsi, la première étape, dans le cadre de ce diagnostic, est d'identifier le potentiel foncier à destination résidentielle. Il s'agit d'un point de départ à la mise en œuvre d'une stratégie foncière à l'échelle intercommunale en lien avec les objectifs qui seront fixés ultérieurement.

Partie 1 – Dynamiques socio-démographiques

1.1 Un ralentissement des dynamiques démographiques

Evolution de la population - CA Lisieux Normandie	Population 2020	Variation 2013-2020	Taux d'évolution annuel 2013-2020	Poids de la population en 2020
CA Lisieux Normandie	72 916	-3 392	-0,65%	100%
Pôle urbain	19 755	-1 377	-0,96%	27%
Pôles secondaires	33 333	-1 335	-0,56%	46%
Pôles relais	4 717	-304	-0,89%	6%
Communes équipées	8 114	-205	-0,36%	11%
Autres communes	6 997	-171	-0,34%	10%
Calvados	697 547	8 148	0,17%	

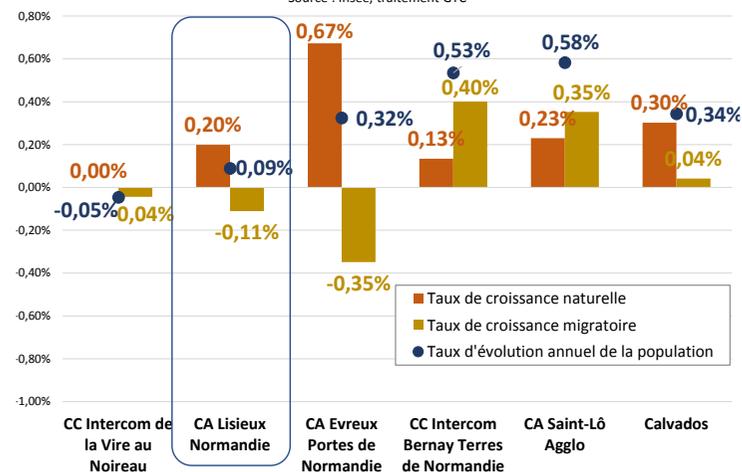
Avec 53 communes, la CA Lisieux Normandie compte près de 73 000 habitants. Le poids de la ville centre de Lisieux, de 27%, est assez modéré. En parallèle, les pôles secondaires comprennent 46% des habitants. Ils exercent, ainsi que les pôles relais une réelle influence et un rayonnement qui s'exerce sur les communes alentour.

Baisse de la population de la CALN, entre 2013 et 2018, liée au déficit naturel et surtout au déficit migratoire

Dans un contexte départemental de léger affaiblissement de la croissance de population, la situation démographique de la CALN se détériore, entre 2013 et 2019, au regard de la période 2008-2013. Cette situation n'est pas propre au territoire, puisqu'elle touche également les autres collectivités prises comme éléments de comparaison. Les données récentes de l'Insee confirment cette évolution pour la CALN, avec une population de 72 916 habitants en 2020.

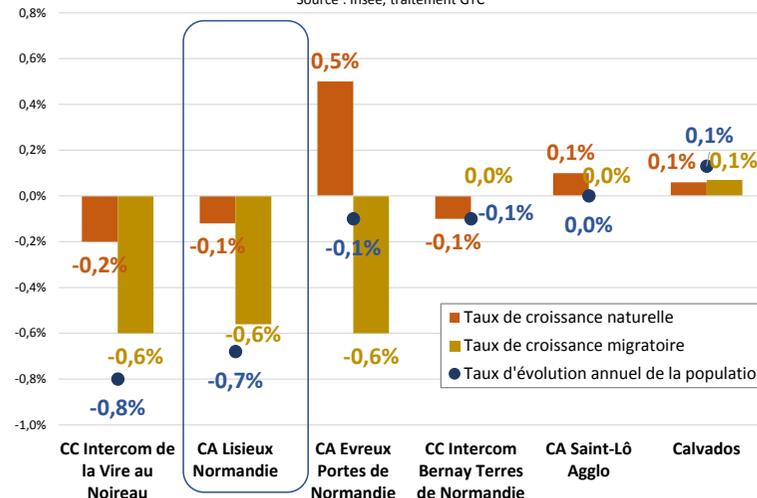
Taux annuel d'évolution de la population et contribution de la croissance naturelle et de la croissance migratoire 2008-2013

Source : Insee, traitement GTC



Taux annuel d'évolution de la population et contribution de la croissance naturelle et de la croissance migratoire 2013-2019

Source : Insee, traitement GTC



Par rapport aux territoires de référence, la perte de population est particulièrement marquée, entre 2013 et 2019, sur deux EPCI : la CC Intercom de la Vire au Noireau et la CA Lisieux Normandie (CA Lisieux Normandie : +67 habitants par an entre 2008 et 2013, -509 entre 2013 et 2019).

Entretien commune – un regain démographique observé par les élus

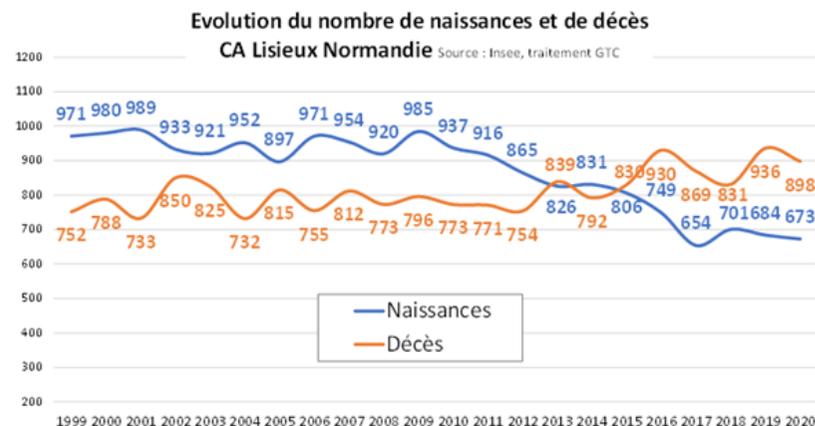
Les élus constatent un décalage entre les données de l'INSEE et la réalité du territoire car ils observent un regain démographique dans leurs communes. La mise à jour des données communiquées par l'INSEE n'est que partielle car le recensement de 2021 n'a pas eu lieu à cause de la crise sanitaire. Ce constat devra être pris en compte en phase orientation dans le cadre des travaux sur la prospective démographique.

Sur la CALN, ce ralentissement s'explique à la fois par la **détérioration du solde naturel** (différence entre les naissances et les décès) **et par l'effondrement du solde migratoire** (différence entre les arrivées et les départs d'habitants).

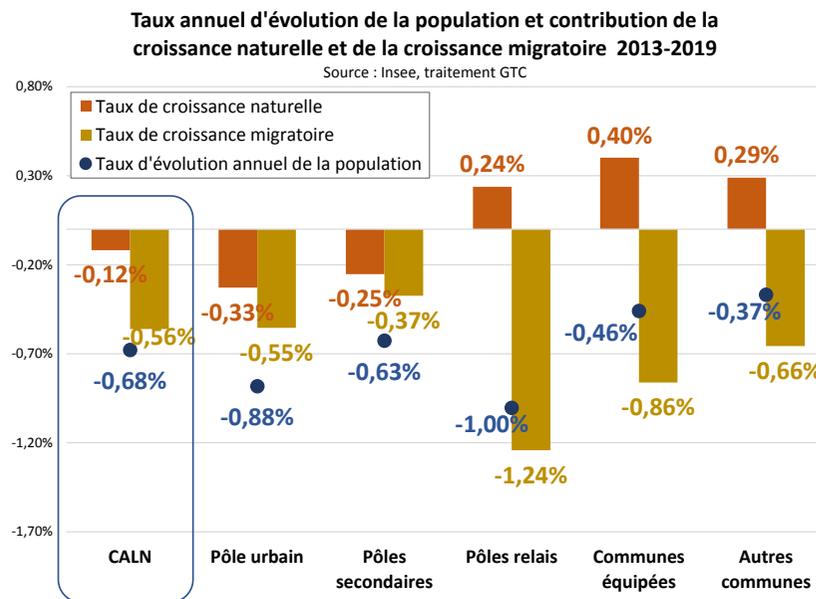
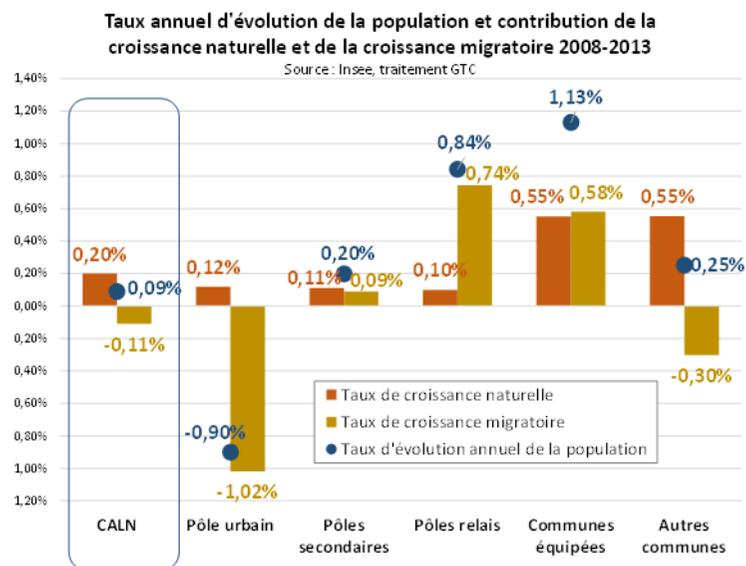
La réduction du solde naturel témoigne du vieillissement de la population. Elle est liée à la baisse du nombre de naissances, corrélée à une augmentation du nombre de décès.

Dans la CA Lisieux Normandie, l'évolution du nombre des naissances et du nombre des décès est globalement stable jusqu'au début des années 2010. Depuis 2015, le solde naturel est déficitaire.

La diminution du nombre des naissances touche toutes les strates de communes. L'augmentation du nombre des décès est davantage perceptible dans les pôles, en raison de la présence de structures d'hébergement pour personnes âgées.

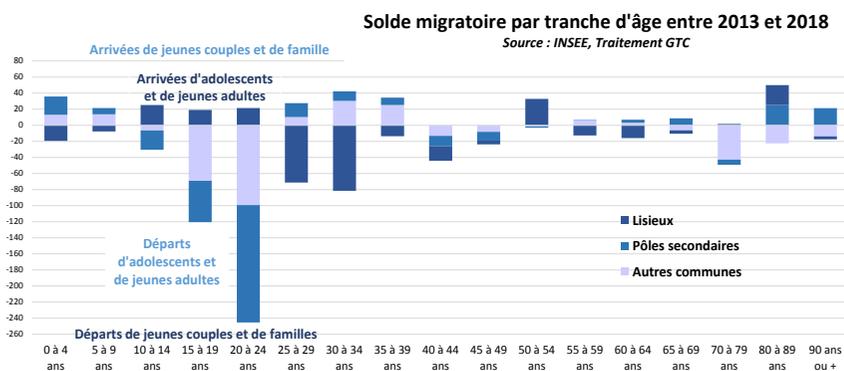


Au sein du territoire, les pôles secondaires, les pôles relais et les communes équipées ne contribuent plus à maintenir le niveau de population de la CALN. Mais à Lisieux le solde migratoire est moins déficitaire, la ville retient mieux ses habitants.



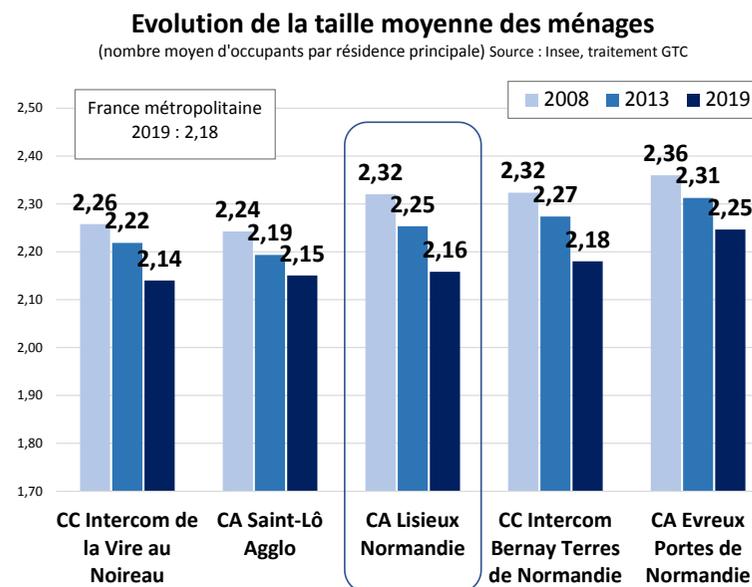
Une attractivité pour les familles avec enfants qui se maintient en-dehors de Lisieux

Le graphique représentant le solde migratoire par tranche d'âge montre qu'à Lisieux les apports de population sont constitués notamment de personnes âgées de 50-54 ans, ainsi que d'adolescents et de jeunes adultes, en lien avec l'offre de formation. En revanche, les jeunes familles avec enfants (25-34 ans et moins de 10 ans) sont plus nombreuses à quitter la ville centre qu'à s'y installer. Dans les pôles secondaires et les autres communes, l'attractivité vis-à-vis des familles avec enfants est toujours vraie, mais les départs de jeunes de 15-24 ans sont massifs.



Entretien commune – Arrivées de population en lien avec la COVID

Avec le confinement lié au coronavirus, des arrivées de ménages actifs pratiquant le télétravail, et souhaitant bénéficier d'un environnement rural de qualité, ont été observées dans de nombreuses communes.



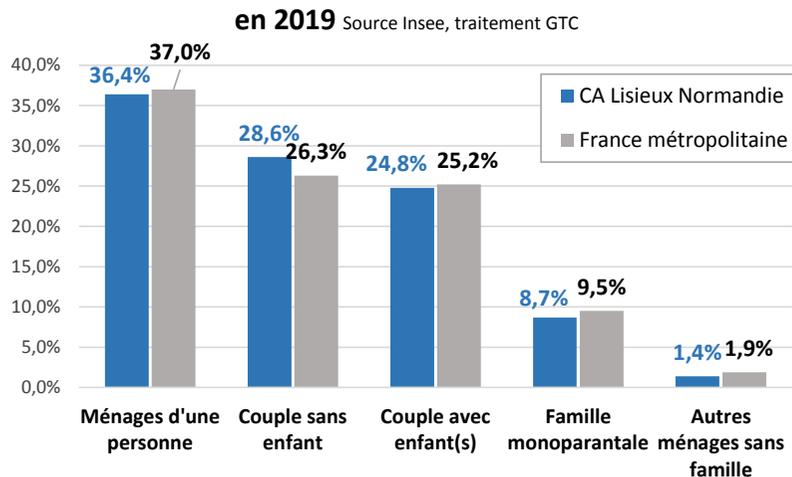
Une baisse de la taille moyenne des ménages

La taille moyenne des ménages de la CA Lisieux Normandie est dans la moyenne des intercommunalités prises comme éléments de comparaison, mais la baisse s'accélère et est plus marquée. Cette réduction est liée aux phénomènes de décohabitation, de séparation, de vieillissement. Cela traduit l'évolution de la composition des ménages.

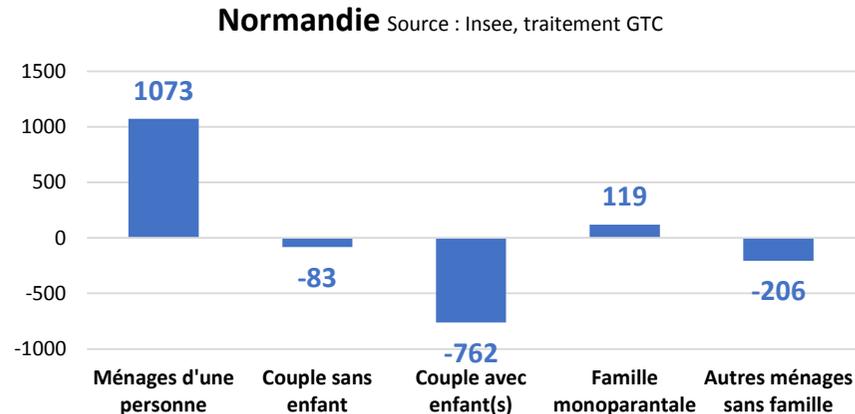
Taux d'évolution annuel de la baisse de la taille moyenne des ménages	2008-2013	2013-2019
Source : Insee, traitement GTC		
CA Lisieux Normandie	-0,58%	-0,72%
CC Intercom Bernay Terres de Normandie	-0,43%	-0,70%
CC Intercom de la Vire au Noireau	-0,35%	-0,60%
CA Evreux Portes de Normandie	-0,40%	-0,48%
CA Saint-Lô Agglo	-0,44%	-0,33%
Calvados	-0,54%	-0,62%
France métropolitaine	-0,36%	-0,44%

Globalement, la composition des ménages est assez proche de celle de la moyenne nationale, avec **36% de personnes vivant seules, et 34% de familles (couples avec enfant(s) et familles monoparentales)**. Comme en France, le nombre de ménages d'une personne s'accroît et est devenu supérieur au nombre de familles. Ce phénomène n'est pas sans conséquence sur les **besoins en logements qui s'orientent de plus en plus vers les petites et moyennes typologies**, alors que le parc est essentiellement constitué de logements de grande taille (66% de T4, T5 et plus grand dans la CALN, France métropolitaine : 60%).

Répartition des ménages selon leur composition



Evolution du nombre de ménages selon leur composition entre 2013 et 2019 - CA Lisieux Normandie



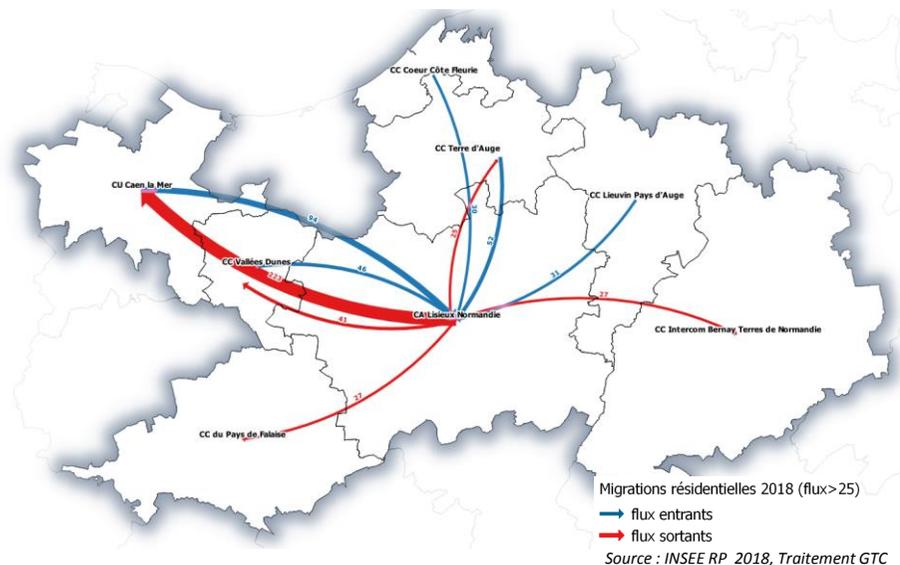
Des échanges migratoires qui s'opèrent principalement avec la Communauté Urbaine de Caen la Mer

Les migrations résidentielles observées sur une année montrent que c'est avec la CU Caen la Mer que les échanges sont les plus nombreux :

- 94 personnes de la CU Caen la Mer se sont installées dans la CALN en 2017,
- 223 personnes ont fait le mouvement inverse.

On constate par ailleurs l'arrivée de population provenant des EPCI environnants (CC Cœur Côte Fleurie, CC Terre d'Auge, CC Lieuvain Pays d'Auge) qui traduit une certaine attractivité de la CALN.

Parmi ceux qui quittent la CALN pour aller vers la CU Caen la Mer, on compte environ un tiers d'actifs en emploi et un tiers d'étudiants.



1.2 Une tendance à la baisse des effectifs scolaires

A la rentrée 2021, 6670 élèves sont scolarisés dans 25 communes du territoire.

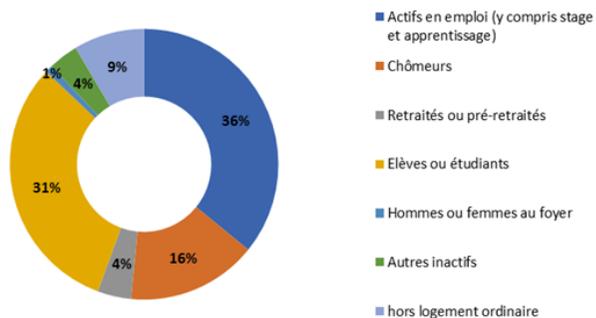
L'évolution des intercommunalités a entraîné, pour partie, celle de la réorganisation scolaire. Ainsi, certaines communes sont rassemblées en RPI, en SIVOM, et d'autres ne font plus partie d'aucun groupement.

Effectifs scolaires CALN	2019	2020	2021	Variation 2019-2021
Source : base nationale, traitement GTC				
Nombre total d'élèves	7133	6848	6670	-463
Nombre total de classes	334	331	323	-11

Les effectifs scolaires des **3 dernières rentrées** montrent une diminution du nombre d'élèves qui :

- Concerne **les deux tiers des communes, en particulier Lisieux.**
- Entraîne **une baisse du nombre de classes** (solde de -11 entre 2019 et 2021) et la fermeture de l'école du RPI Firfol / Ouilley du Houley. Seules les écoles de Saint-Désir et de Moyaux enregistrent la création d'1 et 2 classes.

Type d'activités des sortants de la CALN vers la CU Caen la Mer
Source : INSEE 2018, Traitement GTC



Effectifs scolaires CALN - Nombre total d'élèves Source : base nationale, traitement GTC	Nombre total d'élèves			Evolution 2019-2021	
	2019	2020	2021	Variation du nombre	Taux d'evol annuel
Pôle urbain	2339	2150	2080	-259	-6%
Pôles secondaires	2851	2814	2745	-106	-2%
Pôles relais	1087	1085	1061	-26	-1%
Communes équipées	822	773	784	-38	-2%
Autres communes	34	26	0	-34	-100%
CALN	7133	6848	6670	-463	-3%

Entretien commune – Scolarisation des enfants

Nombreux sont les élus qui indiquent que l'école participe de l'attractivité de la commune. L'enjeu est de maintenir le nombre de classes et donc de favoriser l'arrivée de jeunes familles (Saint-Germain-de-Livet, La Houblonnière, Méry-Bissière-en-Auge, Cambremer, Le Pin...). Les communes se heurtent parfois aux choix des parents qui préfèrent scolariser leurs enfants à proximité de leur lieu d'emploi et non de domicile.

Certaines communes ont des projets d'amélioration des conditions d'accueil des élèves entraînant des investissements financiers parfois importants (Marolles, Moyaux, Cambremer, Saint-Martin-de-Bienfaite-de-la-Cressonnière, Valorbiquet...).

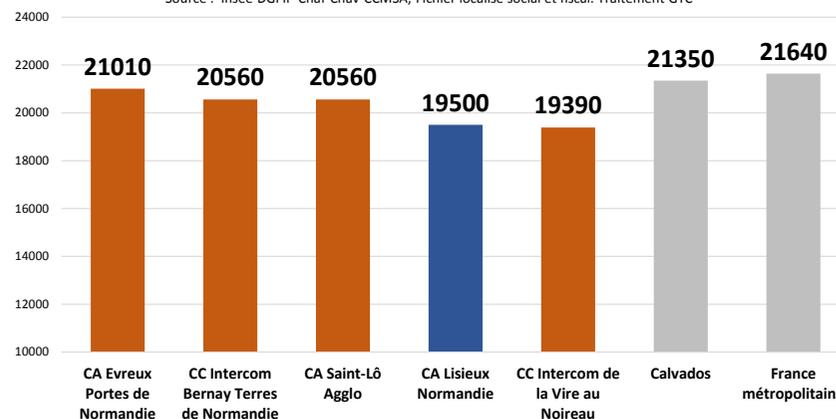
1.3 Une population à ressources modestes

Le revenu médian des ménages de la CA de Lisieux est, avec celui de la CC de la Vire au Noireau, légèrement inférieur à celui des autres territoires,

et de 9% à celui du Calvados et de la France métropolitaine. Une différence est observée pour tous les déciles.

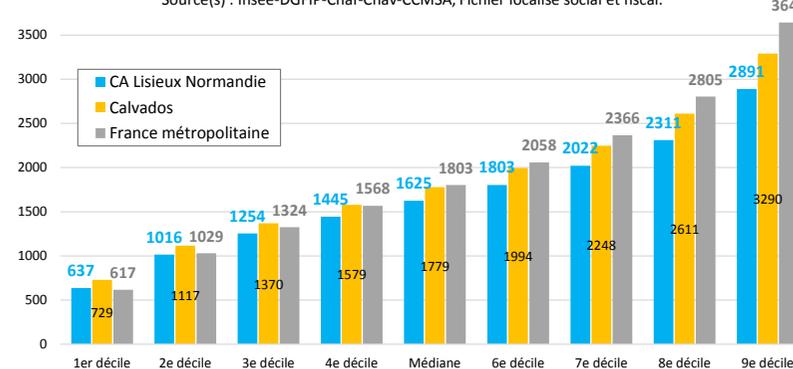
Revenu médian déclaré par unité de consommation (€) en 2019

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal. Traitement GTC

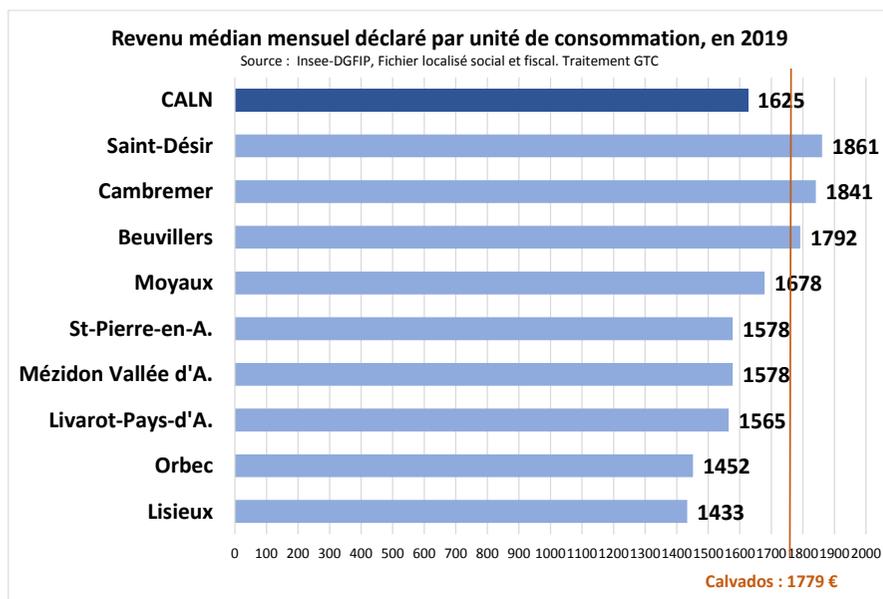


Distribution des revenus déclarés mensuels par unité de consommation - Année 2019 - Ensemble des ménages

Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal.



En 2019, le revenu médian² des habitants de la CALN est de 1625€ par mois. Parmi les pôles, c'est à Cambremer et Saint-Désir que le revenu médian est le plus élevé. En revanche, dans les communes de Lisieux et d'Orbec, la population apparaît plus fragilisée financièrement, le revenu médian dépassant à peine 1400€ par mois, soit 12% de moins qu'en moyenne dans la CALN.



² Les déciles sont les valeurs qui partagent la distribution des revenus en dix parties d'effectifs égaux. Le premier décile est le revenu au-dessous duquel se situent 10% des salariés. Le revenu médian : la moitié de la population gagne moins et l'autre moitié gagne plus.

1.4 Développement économique, un redressement récent

Comme trois des quatre agglomérations prises comme éléments de comparaison, la CA Lisieux Normandie affiche une baisse du nombre total d'emplois entre 2013 et 2018 : 1340 unités en 6 ans. Seule la CA Saint-Lô Agglo affiche une stabilité sur cette période. Toutefois, l'évolution de l'emploi salarié privé (qui représente environ 6 emplois sur 10) tend à s'améliorer, dans tous les territoires sauf dans la CC Intercom de la Vire au Noireau.

Emploi total (au lieu de travail) Source : Insee, traitement GTC	Nombre d'emplois en 2019	Variation du nombre d'emplois 2013-2019	Taux d'évolution des emplois 2013-2019
CA Saint-Lô Agglo	33 158	142	0,07%
CA Evreux Portes de Normandie	48 647	-1 776	-0,60%
CC Intercom de la Vire au Noireau	18 633	-943	-0,82%
CA Lisieux Normandie	26 557	-1 340	-0,82%
CC Intercom Bernay Terres de Normandie	17 329	-881	-0,82%
Calvados	277 309	-498	-0,03%
France métropolitaine	26 122 485	348 539	0,22%

Emploi salarié privé Source : ACOSS, traitement GTC	Variation du nombre		Taux d'évolution annuel	
	2008-2013	2013-2020	2008-2013	2013-2020
CA Saint-Lô Agglo	-847	371	-0,83%	0,26%
CA Evreux Portes de Normandie	-4100	115	-2,47%	0,05%
CA Lisieux Normandie	-1603	16	-1,86%	0,01%
CC Intercom Bernay Terres de N.	-844	-50	-1,57%	-0,07%
CC Intercom de la Vire au Noireau	949	-726	1,53%	-0,82%
Calvados	-5483	4969	-0,62%	0,41%
France métropolitaine	-242582	822387	-0,28%	0,67%

En effet, la situation de l'emploi salarié privé de la CALN s'améliore à partir des années 2015-16, sans toutefois retrouver le niveau d'avant la crise de 2008. Ce sont Lisieux et les pôles relais qui permettent le redressement de la situation.



Emplois salariés privés Source : ACOSS, traitement GTC	Nombre en 2020	Variation du nombre		Taux d'évolution annuel	
		2008-2013	2013-2020	2008-2013	2013-2020
Pôle urbain	8 559	-634	535	-1,51%	0,93%
Pôles secondaires	4 565	-172	-624	-0,65%	-1,81%
Pôles relais	1 792	-371	281	-4,30%	2,47%
Communes équipées	918	-419	-181	-6,26%	-2,54%
Autres communes	426	-7	5	-0,33%	0,17%
CA Lisieux Normandie	16 260	-1603	16	-1,86%	0,01%

Dans le cadre de la mise en place de sa politique visant à améliorer **l'attractivité du territoire**, l'agglomération a défini une **stratégie d'accueil des entreprises** (schéma d'accueil des entreprises) et s'affiche comme un territoire pilote sur la **thématique de l'économie verte**.

Parmi les études menées ou en cours, et les projets envisagés, on peut citer :

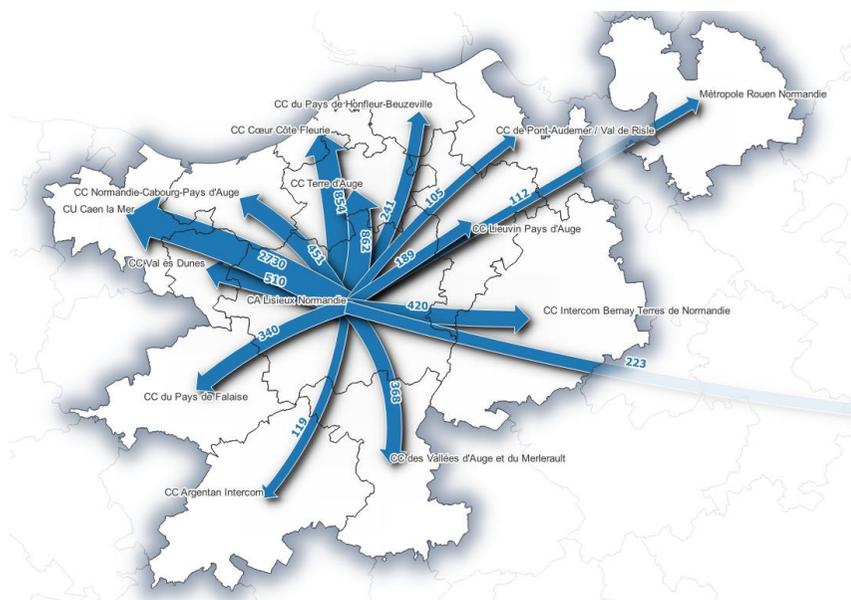
- La réalisation d'une étude sur le potentiel d'évolution de la **filière équine**, le développement devant s'effectuer en harmonie avec la filière agricole.
- La réalisation d'une étude sur les **besoins en logement des salariés**.
- **Le projet de reconversion des friches** répertoriées sur la ZAE de la Vallée et sur le site Plysolol (transformation de bâtiments industriels en petits ateliers...).
- Des projets d'entreprises autour de la méthanisation, du traitement des déchets verts, de l'énergie verte, de l'économie circulaire, de la filière bois, etc...
- **Le projet de réhabilitation de la pépinière inaugurée en 2022**, pour répondre à la forte demande de bureaux, et la nécessité d'identifier d'autres sites, de créer des espaces de coworking pour les adeptes du télétravail (Franciliens).
- La poursuite de la **digitalisation** (déploiement de la fibre...) du territoire (ZAE, pôles tertiaires près des gares).
- **Le projet de développer des services qui manquent (crèche d'entreprise...)** dans le pôle économique des Hauts de Glos et de l'Espérance qui est le plus important du territoire.
- **En matière de mobilités**, le souhait de la CALN de développer le transport à la demande, une plateforme de covoiturage et d'autopartage. Un schéma d'aménagement cyclable est en cours.

1.5 Des migrations pendulaires importantes

Si 19 930 habitants travaillent et résident sur le territoire, il existe des échanges migratoires importants entre Lisieux Normandie et les territoires limitrophes, voire même au-delà. Ainsi, près de 6880 actifs entrent dans le territoire pour travailler et à l'inverse 8630 sortent pour travailler à l'extérieur du territoire. Le solde est donc négatif à hauteur de 1850 personnes. Il est particulièrement positif pour la CC Lieuvin Pays d'Auge (+673), la CC Pays de Falaise (+339), le territoire de Bernay (+258) et la CC Terre d'Auge (+197).

Les habitants qui quittent le territoire pour travailler à l'extérieur se rendent à 32% sur Caen la Mer, à 10% sur la CC Terre d'Auge et encore 10% sur la CC Cœur Côte Fleurie. 3% se rendent à Paris.

Migrations pendulaires en 2018 – les sortants INSEE Fichiers détails des migrations professionnelles – traitement Guy Taieb Conseil



Les habitants qui viennent travailler sur le territoire sont originaires à 16% de la CC Terre d'Auge, à 13% à part égale de la CU de Caen la Mer et de Lieuvin Pays d'Auge et à 10% à part égal de la CC du Pays de Falaise et du territoire de Bernay. Ces ménages se répartissent ensuite sur l'ensemble des pôles d'emplois du territoire et notamment Lisieux et les pôles relais.

Migrations pendulaires en 2018 – les entrants INSEE Fichiers détails des migrations professionnelles – traitement Guy Taieb Conseil



Synthèse et enjeux

- L'attractivité pour les jeunes à Lisieux et pour les familles avec enfants dans les pôles secondaires et les autres communes ne suffit plus à maintenir le niveau de population de la CALN.
- Ainsi, le territoire fait face à une diminution de sa population qui impacte le niveau de fréquentation des équipements, notamment scolaires, tend à les fragiliser et peut remettre en cause leur pérennité.
- Toutefois, la pandémie de COVID a généré l'apparition de nouveaux comportements se traduisant par l'arrivée de ménages actifs pratiquant le télétravail, occupant des résidences secondaires ou des logements qui étaient vacants.
- Globalement, la population a des revenus modestes, tend à vieillir, et compte de plus en plus de personnes vivant seules, engendrant des besoins en logement de petite et moyenne taille.
- La situation économique se redresse et la CALN s'emploie à améliorer les conditions d'accueil des entreprises et l'attractivité du territoire.

Partie 2 - Le parc de logements

2.1 Les caractéristiques du parc de logements

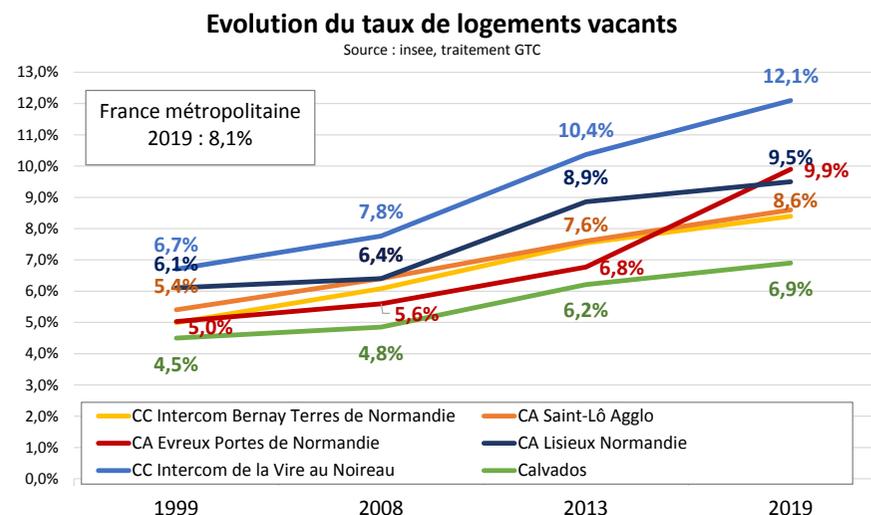
Faible croissance de logements entre 2013 et 2019

Selon l'Insee, la CALN compte 39 830 logements en 2019. Le parc s'est modestement développé entre 2013 et 2019, période durant laquelle la production de logements neufs a été particulièrement faible. Le nombre des résidences secondaires (et logements occasionnels), et des logements vacants a augmenté, mais de manière proportionnellement plus mesurée qu'en moyenne dans l'ensemble départemental. En 2019, le taux de résidences secondaires de 7,5% montre une activité de villégiature moins importante que dans d'autres secteurs du département (Calvados : 18%), comme sur la côte. En revanche, le taux de logements vacants de 9,5% indique la présence d'habitations, qui dans certaines communes, sortent du champ d'attractivité des ménages. Dans le parc locatif social, le taux de vacance de plus de 3 mois est de 1,6%, ce qui est relativement classique. Ainsi, la vacance concerne plutôt le parc privé sur le territoire.

Parc de logements CA Lisieux Normandie Source : Insee, traitement GTC	Logements	Résidences principales	Résid second et logts occasionnels	Logements vacants
Nombre en 2019	39 830	33 070	2 991	3 769
Taux en 2019	100%	83,0%	7,5%	9,5%
Variation 2013-2019	504	105	112	286
Taux évol / an 2013-2019	0,2%	0,1%	0,6%	1,3%
Taux évol / an 2013-2019 Calvados	0,9%	0,8%	1,1%	2,8%

Ralentissement du développement de la vacance

Comme dans tous les territoires de référence (sauf dans la CA d'Evreux), le développement de la vacance se poursuit, entre 2013 et 2019, mais de manière moins forte qu'entre 2008 et 2013. Dans la CA Lisieux Normandie, on compte +48 logements vacants en moyenne par an entre 2013 et 2019, contre +220 entre 2008 et 2013.



Nombre de logements vacants Source : Insee, traitement GTC	2008	2013	2019
CA Lisieux Normandie	2382	3483	3769
Lisieux	1001	1408	1328
CALN hors Lisieux	1381	2075	2441

Toutefois, le taux de 9,5%, en 2019, qui est relativement élevé dans la CA Lisieux Normandie masque :

- La présence de situations contrastées (de 1% à 22% selon les communes), avec « seulement » 31% des communes comprenant un taux supérieur à 8%.
- Un taux élevé de 10,9% en 2019 à Lisieux qui concentre une part importante de logements locatifs (qui génèrent de la rotation), avec toutefois un redressement de la situation (11,2% en 2018).

La récupération de logements vacants est un objectif porté par les collectivités dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat.

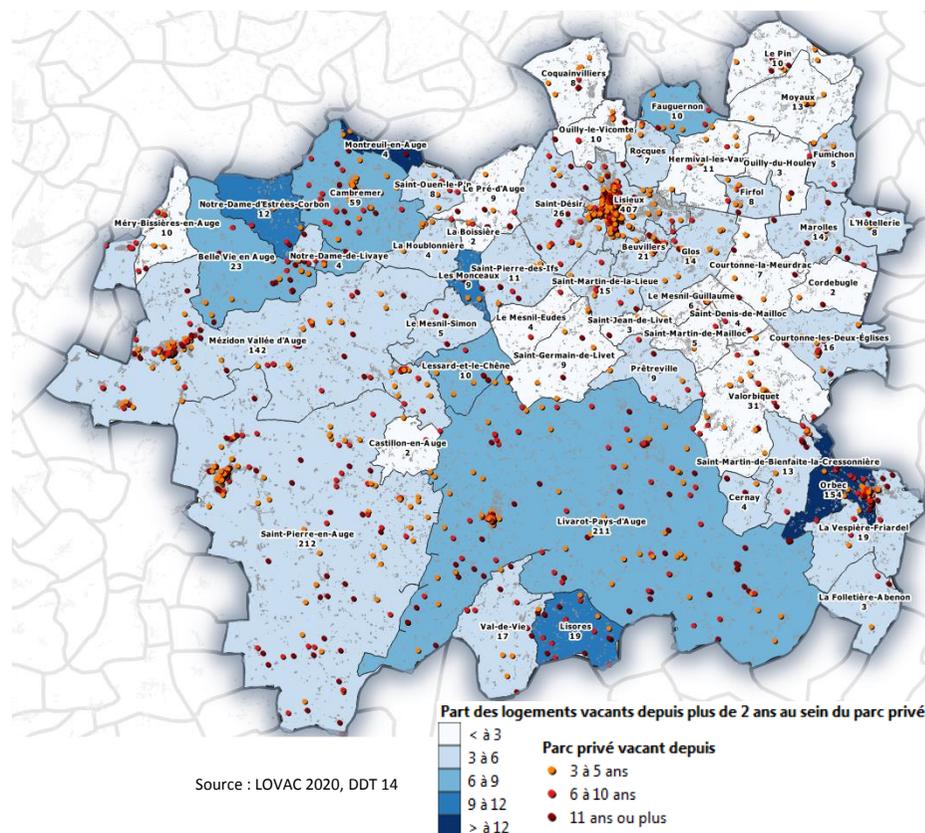
- Dans l'OPAH-RU des centres-bourgs de Livarot-Pays d'Auge et de Saint-Pierre-en-Auge (2022-2026), ce sont 62 logements vacants qui sont visés pour être remis sur le marché.
- Dans la convention d'OPAH RU du centre-ville de Lisieux, l'objectif est de remettre sur le marché 65 logements vacants.

Entretien commune – « Effet COVID »

De nombreuses communes constatent « un effet COVID » : beaucoup de logements vacants se sont vendus avec la crise sanitaire et l'installation de ménages extérieurs à l'agglomération. Certaines de ces ventes se sont accompagnées de travaux de réhabilitation importants à l'initiative des nouveaux acquéreurs.

Selon les données LOVAC de 2020, la vacance que l'on peut qualifier de structurelle, c'est-à-dire qui concerne les **logements vacants privés depuis plus de 2 ans**, et sur laquelle une attention spécifique doit être portée, représente **5% des logements du parc privé**, avec une moyenne qui est de 8 ans.

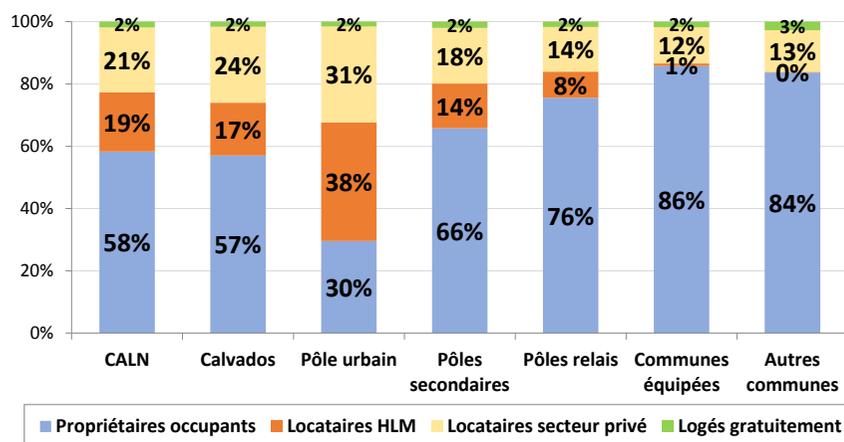
Cette vacance est concentrée dans les centres-bourgs, mais elle est aussi diffuse sur le territoire.



Une offre locative importante, principalement située à Lisieux et dans les pôles secondaires

Le parc locatif privé et encore plus HLM est très important dans la ville-centre (70% des résidences principales). Il est relativement significatif dans les pôles secondaires (32%), mais beaucoup plus modeste dans les autres communes qui sont largement dominées par le statut de propriétaires occupants.

Structure du parc de logement selon le statut d'occupation en 2019 Source : INSEE 2019, traitements GTC



De plus, la **spécialisation du territoire se creuse** avec une forte diminution du poids des propriétaires occupants à Lisieux, alors que leur part augmente dans les autres communes.

Taux d'évolution annuel du nombre de résidences principales selon le statut d'occupation 2013-2019	Propriétaires occupants	Locataires HLM	Locataires privés
CA Lisieux Normandie	0,21%	-0,22%	-0,21%
Lisieux	-0,75%	0,24%	0,15%
CALN hors Lisieux	0,41%	-1,03%	-0,52%

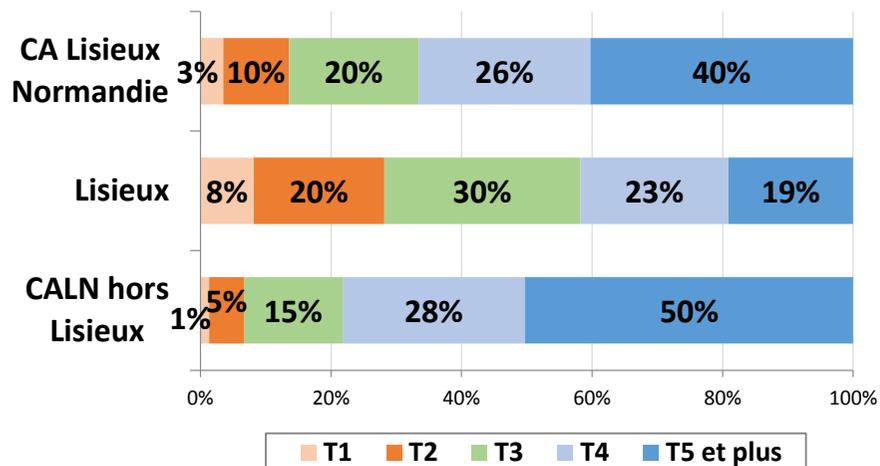
Entretien commune – Enjeu du parc locatif

Les communes soulignent l'importance du segment locatif comme étape dans les parcours résidentiels notamment pour les jeunes ménages et les salariés travaillant dans les haras.

Un parc composé majoritairement de typologies familiales

En 2019, les 2/3 du parc de résidences principales de la CALN sont composés de logements de grande taille de types 4 et 5. Là encore, la disparité est forte entre la ville centre, où les petites typologies sont concentrées, et les autres communes qui ne comptent que 21% de T1, T2, T3. Pourtant la composition des ménages évolue, avec de plus en plus de ménages composés de personnes vivant seules (CALN : 36,4% en 2019), alors que le nombre de T2 et de T3 tend à diminuer (-218 T2-T3 entre 2013 et 2019, soit un taux qui passe de 30,7% à 29,9%).

Répartition des résidences principales par typologie en 2019 Source : Insee 2019, traitements GTC



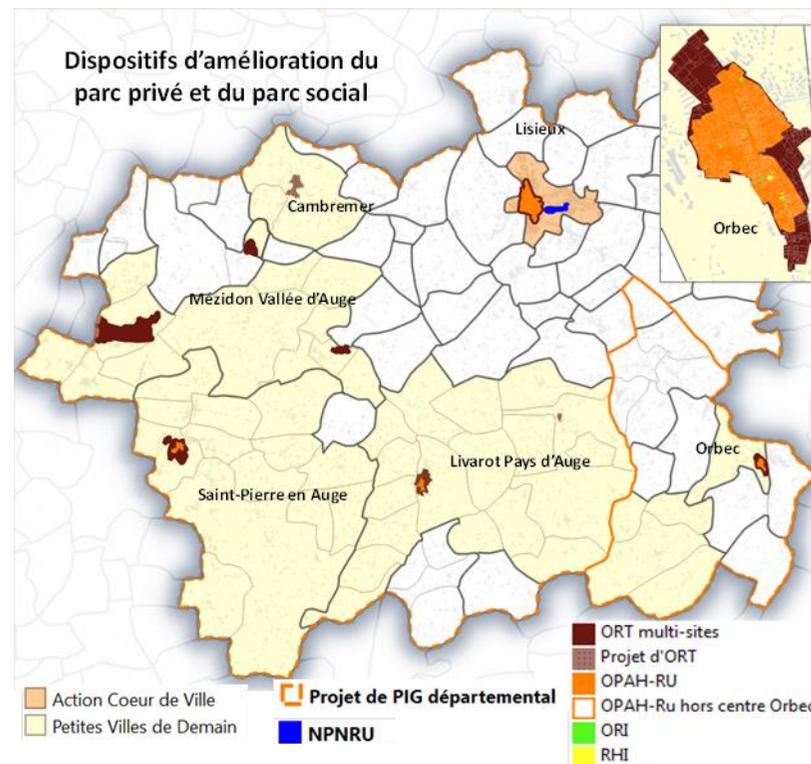
Taux d'évolution annuel du nombre de résidences principales par typologie en 2013-2019 Source : Insee, traitement GTC	T1-T2	T3	T4	T5 ou plus	Total
CA Lisieux Normandie	-0,25%	-0,18%	-0,17%	0,43%	0,05%
Lisieux	0,32%	-0,18%	-0,68%	0,18%	-0,09%
CALN hors Lisieux	-1,32%	-0,18%	0,03%	0,47%	0,12%

2.2 Le parc privé

Recherche d'une plus grande attractivité des principaux centres bourgs

L'enjeu d'amélioration de l'habitat est porté par les collectivités depuis plusieurs années sur le territoire. Différents dispositifs ont été instaurés et sont en cours actuellement. La carte ci-dessous synthétise les dispositifs d'amélioration mis en œuvre sur le territoire dans le parc privé et dans le parc social.

Parallèlement à l'amélioration du parc public qui se concrétise notamment au travers du projet NPNRU dont l'objectif est la réhabilitation de 784 logements et la démolition de 647 autres, des dispositifs spécifiques concernant l'amélioration du parc privé et la requalification des centres bourgs sont mis en place.

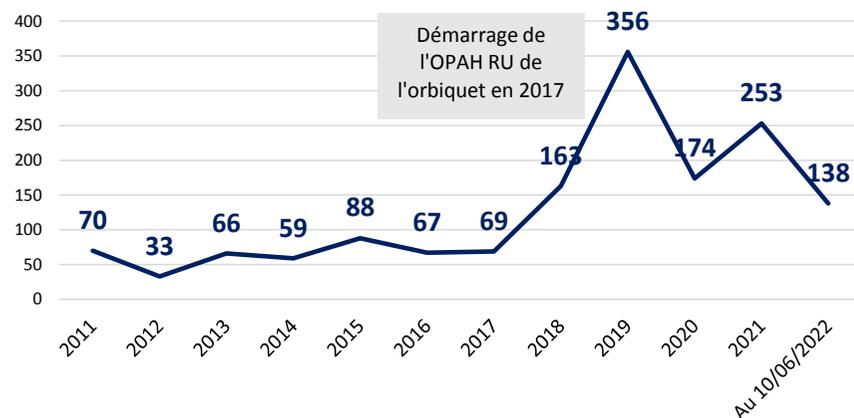


De 2011 à 2022 (au 10 juin 2022), 1536 logements privés de la CALN ont été améliorés grâce aux aides de l'Anah, pour un montant de travaux de 15,7M€ HT engageant 7,16 M€ HT de subventions de l'Anah. Ces aides sont accessibles aux ménages sous conditions de ressources. Mais c'est avec le démarrage fin 2017 de l'OPAH de Renouvellement Urbain du pôle rural d'Orbec (OPAH RU), que le nombre de logements améliorés a fortement augmenté. Ainsi plus de 230 logements par an ont été aidés par l'Anah en moyenne depuis 2018, contre 64 auparavant.

Nombre de logements subventionnés Anah 2017-10/06/2022 - CALN		
Source : Infocentre Anah, édité le 13/06/2022 sur les données du 10/06/2022, traitement GTC		
Logts subventionnés Anah		1153
Conventionnement	Logts conventionnés Très Social	0
	Logts conventionnés Social	76
	Logts Intermédiaires	0
Volets Indignité - Très dégradé - Autonomie - Energétique	Logts indignes	15
	Logts très dégradés	85
	Logt autonomie	143
	Logts subv Habiter Mieux / MaPrimeRénov' / Sérénité	668

Nombre de logements subventionnés ANAH par an, depuis 2011 - CALN

Source : Infocentre Anah, édité le 13/06/2022 sur les données du 10/06/2022, traitement GTC



Différents types de travaux ont ainsi été réalisés :

- C'est sur le volet **renovation énergétique** que les travaux sont les plus fréquents, permettant d'améliorer le confort de vie des occupants, de réduire leurs factures énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.
- A un degré moindre, les aides visant l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap sont également sollicitées par les seniors.
- Une centaine de logements indignes et / très dégradés ont pu être réhabilités.
- Quant à l'élargissement de l'offre locative privée conventionnée, c'est uniquement vers le conventionnement de logements à loyer social que les propriétaires bailleurs se tournent (comme dans d'autres territoires).

L'OPAH de Renouveau Urbain du pôle rural d'Orbec (OPAH RU) couvre une période de 6 ans (24/11/2017 – 23/11/2023). Elle est active sur les 16 communes de l'ancienne CC du Pays de l'Orbiquet et comprend un périmètre de revitalisation du centre bourg d'Orbec qui constitue un pôle secondaire important. Le volet coercitif, qui est adjoint, vise à traiter des îlots bien spécifiques du centre-ville et à remédier au phénomène de dévalorisation urbaine et immobilière que la précédente OPAH n'a pas permis de faire. L'objectif est d'améliorer 125 logements en 6 ans dont 95 de propriétaires occupants et 30 de propriétaires bailleurs.



Orbec : patrimoine à réhabiliter. secteurs RHI

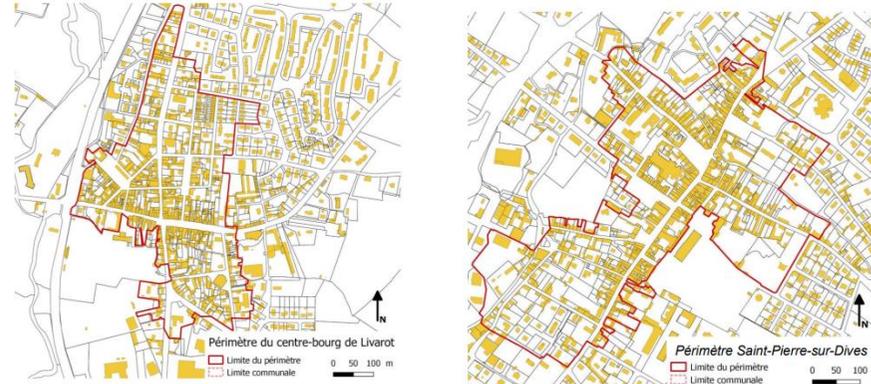
Par ailleurs, les efforts de réhabilitation du parc privé vont s'amplifier, grâce aux **deux OPAH de Renouveau Urbain qui doivent démarrer en 2022** permettant de renforcer l'intervention publique sur des secteurs concentrant de multiples problématiques :

- **OPAH RU sur le centre-ville de Lisieux ;**
- **OPAH RU multisites sur les centres-bourgs de Livarot-Pays d'Auge et Saint Pierre en Auge** (centres-bourgs des communes historiques de Livarot et Saint-Pierre-sur-Dives). L'objectif global

fixé dans la convention est de réhabiliter 316 logements minimum.

OPAH-RU des centres-bourgs de Livarot-Pays d'Auge et Saint-Pierre-en-Auge
Périmètre opérationnel défini dans le cadre de l'étude pré opérationnelle en 2021

Source : Annexe 1 à la délibération – Convention OPAH-RU des centres-bourgs de Livarot-Pays d'Auge et Saint-Pierre-en-Auge



Périmètre d'intervention de l'OPAH
RU du centre-ville de Lisieux
 (= périmètre ORT)

Source : Convention OPAH RU 2021-2026 du centre-ville de Lisieux



Ces dispositifs sont couplés à l'**Opérations de Revitalisation Territoriale (ORT) multi sites Lisieux Orbec** (signée le 28/09/2020), aux actions du programme **Action Cœur de Ville pour la ville de Lisieux** (depuis mai 2018) et à celles du dispositif **Petites Villes de Demain (PVD)**, les communes de Cambremer, Livarot Pays d'Auge, Mézidon Vallée d'Auge, Orbec, Saint Pierre en Auge étant lauréates en 2020. Des avenants à l'ORT multi sites ont été signés pour intégrer ces communes pour la durée du dispositif, soit jusqu'en 2026 : en février 2022 pour Mézidon Vallée d'Auge et Saint-Pierre-en-Auge, et en octobre 2022 pour Livarot Pays d'Auge et Cambremer.

Pour favoriser l'amélioration de l'habitat privé, et l'accompagnement des ménages, la CALN s'est engagée dans un Protocole Habiter Mieux et une Permanence Habitat. Le bilan montre qu'un nombre important de ménages du territoire (hors OPAH Orbec et Journée Habitat Livarot) se sont manifestés et ont été aidés dans le cadre de ces permanences « Habiter Mieux et Habitat ». De juillet 2018 à août 2021 :

- 814 personnes ont été conseillées, dont 35% ont été rencontrées lors d'un premier contact,
- 145 projets ont été accompagnés,
- Le montant des travaux réalisés est de 2,4M€, réalisés à 73% par des entreprises du Bassin d'activité.
- 1€ de subventions et de prêts a généré 1,8€ de travaux.
- Les travaux réalisés ont permis un gain énergétique moyen de 42%.



Sur Livarot Pays d'Auge, la permanence a généré, de 2019 à 2021, 95 contacts, et le subventionnement de 28 logements.

Depuis le début de l'année 2021, les Espaces Conseil FAIRE (devenus Espaces Conseil France Renov' au 1^{er} janvier 2022), s'appuient sur le **programme Service d'accompagnement à la rénovation énergétique (SARE) pour améliorer l'information et l'accompagnement des ménages dans leur parcours de rénovation énergétique.** Ce programme est co-porté par l'ADEME et la Région Normandie. Dans le Calvados, afin de favoriser les synergies entre les dispositifs Anah et SARE, les opérateurs historiques (Biomasse Normandie, SOLIHA, CDHAT, INHARI) se sont regroupés pour porter en commun l'Espace Conseil FAIRE, sous le pilotage de Biomasse Normandie. C'est ce dernier qui est chargé d'accompagner les ménages ayant des ressources supérieures aux plafonds Anah. Le service a donc été déployé sur le territoire de La CALN dans le cadre d'une convention de 12 mois, du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021. Au total, en 2021, **490 actes fournissant des conseils de premier niveau ont été produits, 145 rendez-vous ont été organisés et 16 visites sur site ont eu lieu.** Le montant des subventions versées aux ménages accompagnés sur le territoire est estimé à 1,06M€. Selon le conseiller, une réelle dynamique s'est installée au fil de l'année 2021. La communication avec les ménages est donc à poursuivre.

Des objectifs d'accompagnement de copropriétés dans le centre-ville de Lisieux

Au 31/03/2022, 350 copropriétés sont enregistrées au Registre National d'Immatriculation des Copropriétés. Parmi elles :

- 88% sont localisées sur la ville de Lisieux.
- Les 2/3 sont des petites copropriétés : 10 lots d'habitation au plus.

- Comme en moyenne en France, 38% (soit 135 copropriétés, dont 73% de petites copropriétés) n'ont pas de syndic, alors que cela est obligatoire comme le rappelle la loi ALUR. En l'absence de syndic, la gestion et l'entretien de l'immeuble et des parties communes sont rendues plus difficiles.
- Très peu ont des étiquettes énergétiques renseignées, alors que 44% ont été construites avant 1974 (date de mise en œuvre des premières réglementations thermiques).
- Une quarantaine affiche des sommes restant dues³ supérieures à 25%
- Une copropriété est sous administration provisoire signifiant que la copropriété est probablement gravement endettée ou ne peut réaliser les travaux indispensables à l'immeuble.

Dans le cadre de **l'OPAH-RU des centres-bourgs de Livarot-Pays-d'Auge et Saint-Pierre-en-Auge**, le volet copropriétés dégradées n'a pas été retenu comme un enjeu majeur, le nombre de copropriétés y étant très faible.

En revanche, **l'OPAH-RU du centre-ville de Lisieux** comprend un volet copropriétés dégradées, l'étude pré-opérationnelle ayant identifié 65 copropriétés potentiellement fragiles ou en difficulté. La convention **prévoit d'accompagner un total de 16 copropriétés (soit 78 logements)** pour leur permettre de réaliser des travaux d'amélioration des parties communes, et le redressement de leur fonctionnement et de leur gestion. Cela concerne principalement les **immeubles de la reconstruction et les logements situés dans les derniers étages par manque de confort et d'accessibilité**. Il s'agit néanmoins d'un patrimoine qui présente des

³ Les sommes restant dues correspondent au montant après répartition des charges, des créances du syndicat de copropriétaires à l'encontre des copropriétaires sur l'ensemble des sommes exigées au titre de l'exercice comptable clos.

atouts pour les familles (logements lumineux, centraux...). La ville et la CALN ont axé leur intervention sur le ravalement des façades, l'ascensorisation et la balconisation. Les monopropriétés vacantes sont ciblées par l'OPAH-RU. L'objectif est d'aller voir les propriétaires pour proposer ces bâtiments en acquisition-amélioration à la SAGIM.

En complément, pour favoriser la rénovation énergétique des copropriétés, la CALN va lancer, dès l'automne 2022, **un appel à projet pour l'accompagnement de copropriétés dans leurs projets de rénovation énergétique**. Les copropriétés bénéficieront **d'un accompagnement complet par un expert** (conseils méthodologiques, techniques et financiers) de la réflexion initiale du projet à la réception des travaux. Des critères d'éligibilité sont prévus : au moins 15 logements, date de construction avant 2000, dans le périmètre de l'ORT de Lisieux, motivation du syndic et des copropriétaires... L'accompagnement est prévu pour une durée de 3 à 5 ans, selon les besoins spécifiques de chaque copropriété lauréate. Il sera 100 % financé par la collectivité, la Région Normandie et un dispositif de l'État. **Dans un premier temps, l'appel à projet est déployé pour une durée d'un an, pour une copropriété**. Il sera renouvelé selon les résultats de cette expérimentation.

2.3 Le parc social

Une offre concentrée sur la ville-centre

Le territoire de la CALN compte **6 685 logements locatifs sociaux⁴**, soit 20% du parc de résidences principales. Cette offre se trouve

⁴ Données RPLS 2021.

Les décomptes du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) et de l'inventaire des logements comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU sont différents.

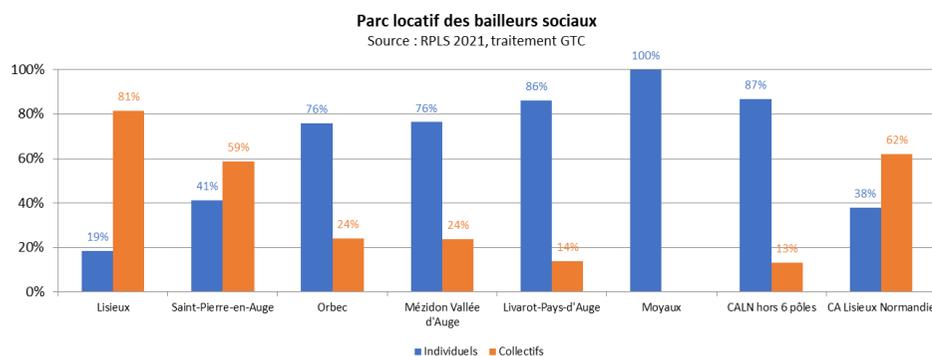
Un bailleur principal sur le territoire

Sept bailleurs sociaux sont présents sur le territoire dont un bailleur qui détient 56 % du parc total de l'agglomération.

Bailleurs	Nombre de logements sociaux
INOLYA	3590
Partélios	2039
SAGIM	633
3F immobiliere Basse-Seine	53
ICF Atlantique	40
SAEM Livarot	11
SOLHA des Pays Normands	5
Total CALN	6371

Source : RPLS 2020, traitement GTC

Le parc est composé à 62% de logements collectifs. Ces derniers se concentrent sur les communes de Lisieux et Saint-Pierre-en-Auge. Le reste du territoire dispose d'un parc à dominante individuel.



Une vacance modérée et un taux de mobilité qui diminue

À l'échelle de l'agglomération, **le taux de logements vacants dans le parc social est de 3%**. La vacance de plus de 3 mois est quant à elle de 1,6%. Sur la commune de Lisieux, les taux de vacance sont légèrement supérieurs à la moyenne de l'agglomération. Avant le démarrage du NPNRU de Hauteville, la vacance dans le parc social a atteint un taux important (environ 10%), qui aujourd'hui tend à redevenir normal.

Le taux de mobilité dans le parc social est peu élevé et a tendance à diminuer (8,8% en 2021 contre 12,3% en 2018). Il est légèrement plus élevé sur les communes de Saint-Désir, Saint-Pierre-en-Auge et Orbec.

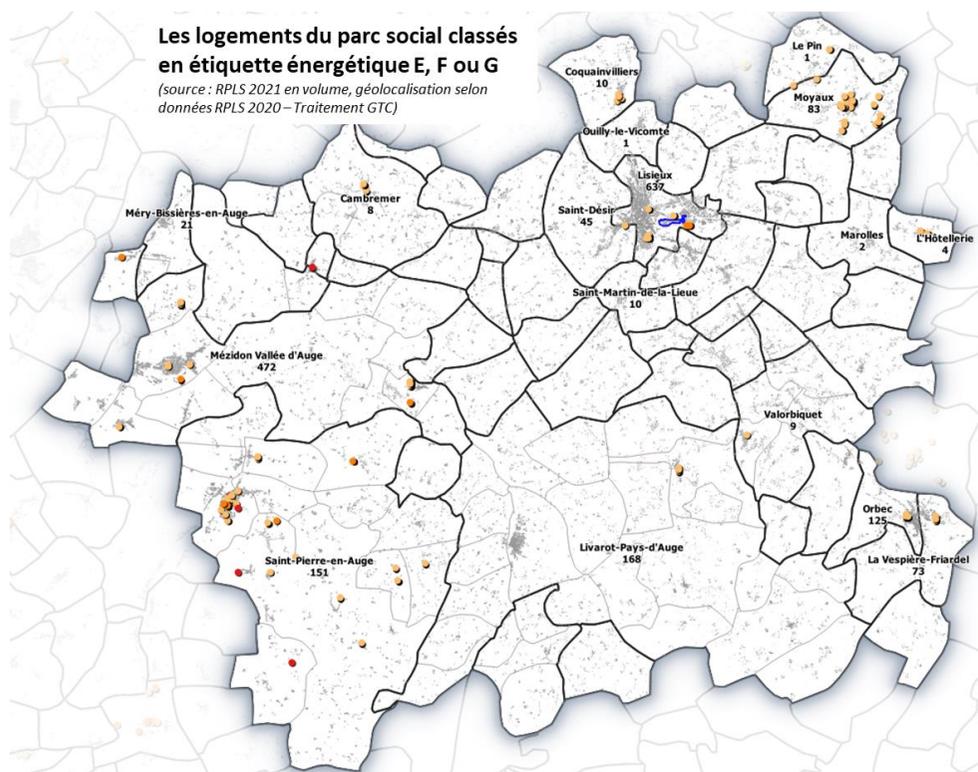
Le loyer moyen à l'échelle de l'agglomération est de 5,32€, ce qui est inférieur aux niveaux de loyer départementaux et régionaux. Quelques communes ont des niveaux de loyers supérieurs : Mézidon-Vallée d'Auge, Moyaux, Beuvillers et OUILLY-le-Vicomte.

	Nombre de logts loués ou proposés à la location	vacants	Taux de vacance	Taux de vacance >3 mois	Taux de mobilité	Niveau de loyer (en €/m ²)
Lisieux	3689	148	4.01	2.33	9.00	5.33
Mézidon Vallée d'Auge	872	14	1.61	0.69	7.80	5.52
Saint-Pierre-en-Auge	493	10	2.03	0.81	11.56	5.10
Livarot-Pays-d'Auge	350	4	1.14	0.00	7.71	4.99
Orbec	164	4	2.44	0.61	10.98	5.23
Moyaux	93	0	0.00	0.00	8.60	5.54
La Vespière-Friardel	77	1	1.30	0.00	3.90	4.88
Saint-Désir	68	0	0.00	0.00	13.24	5.30
Beuvillers	51	0	0.00	0.00	1.96	5.58
OUILLY-le-Vicomte	39	1	2.56	0.00	5.13	5.65
Méry-Bissières-en-Auge	23	0	0.00	0.00	4.35	5.16
Coquainvilliers	22	1	4.55	4.55	13.64	5.47
Saint-Martin-de-la-Lieue	20	1	5.00	5.00	0.00	5.17
Valorbiquet	18	0	0.00	0.00	5.56	5.39
Marolles	8	0	0.00	0.00	12.50	NR
Cambremer	8	0	0.00	0.00	0.00	NR
L'Hôtellerie	4	0	0.00	0.00	0.00	NR
Courtonne-les-Deux-Églises	1	0	0.00	0.00	0.00	NR
Glos	1	0	0.00	0.00	0.00	NR
Le Pin	1	0	0.00	0.00	0.00	NR
Belle Vie en Auge	1	0	0.00	0.00	0.00	NR
Saint-Ouen-le-Pin	1	0	0.00	0.00	0.00	NR
CA Lisieux Normandie	6004	184	3.06	1.65	8.84	5.32
Calvados	56582	1847	3.26	1.65	8.30	5.70
Normandie	291153	9284	3.19	1.71	9.58	5.44

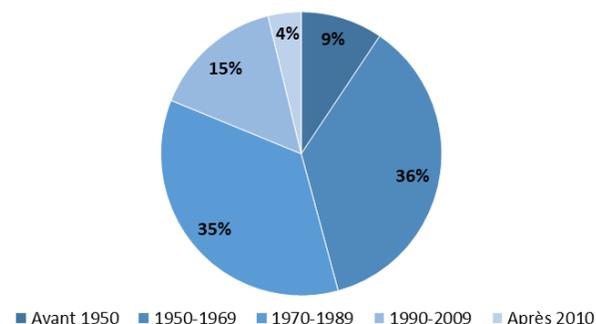
Source : RPLS 2021, Traitement GTC

Des efforts en matière de réhabilitation à poursuivre

Plus de 80% du parc a été construit avant 1990, dont 45% avant 1970. Certains segments du parc ne sont plus adaptés ou ont un problème d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et/ou en perte d'autonomie. C'est notamment le cas sur le quartier Hauteville de Lisieux, ce qui a pour partie conduit à acter la démolition dans le cadre du NPNRU.



Age du parc social
Source : RPLS 2021, traitement GTC



Malgré plusieurs opérations de réhabilitation réalisées par les bailleurs, près de **30% du parc est classé en catégorie énergétique E, F, G en 2021**, soit 1 820 logements. La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 prévoit l'interdiction de mise en location des logements en étiquette G en 2025, en étiquette F en 2028 et en étiquette E en 2034. Plusieurs opérations de réhabilitation sont programmées dans le cadre du NPNRU de Hauteville à Lisieux (784 logements concernés par des travaux de réhabilitation).

Les bailleurs prévoient par ailleurs dans leur Convention d'Utilité Sociale des travaux de réhabilitation de leur parc :

CUS des bailleurs HLM - Engagements en nombre de logements à passer en A, B, C, D ou E

Inolya	2020-2022 : 95 logements 2023-2025 : 89 logements
Partelios Habitat	2019-2024 : à calculer
SAGIM	2021-2022 : 0 logement 2023-2026 : 5 logements
ICF	2021-2026 : 0 logement

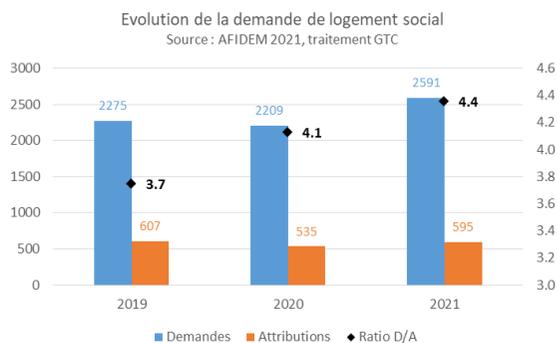
Source : CUS des organismes HLM (PARTELIOS HABITAT 2019-2025, INOLYA 2020-2025, SAGIM 2021-2026)

Entretien communes – Un parc inadapté à la perte d'autonomie

Plusieurs communes (Orbec, Moyaux...) font le constat qu'il existe très peu de rotation des personnes âgées dans le parc social alors que les logements ne sont plus forcément adaptés. Il existe un enjeu de développer une offre sociale à destination des séniors.

Une tension modérée mais qui a tendance à s'accroître ces dernières années

En 2019, la pression de la demande est relativement modérée avec 3.7 demandes pour 1 attribution à l'instar de celle constatée dans le Département. Cependant, **cette tension évolue à la hausse ces dernières années pour atteindre en 2021 4.4 demandes pour 1 attribution.** Même si le volume de demandeurs a diminué en 2020 (probablement en lien avec la crise sanitaire), celui-ci a de nouveau augmenté en 2021 pour atteindre 2 591 demandeurs.



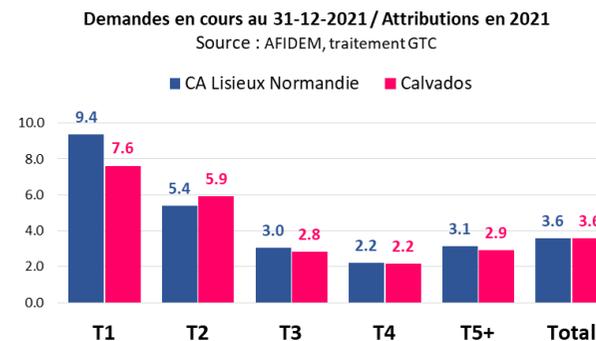
Cette pression de la demande est particulièrement forte dans **les pôles secondaires.**

Dem/attr	2019	2020	2021
Pôle urbain	4.7	4.5	4.7
Pôles secondaires	5.6	7.5	9.4

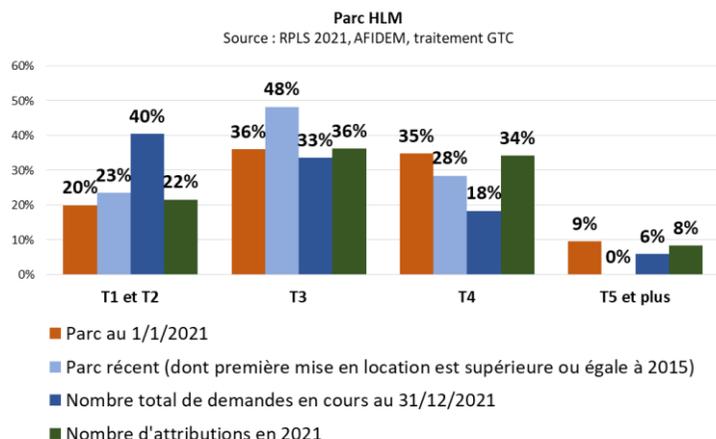
Les opérations de relogement dans le cadre du NPNRU peuvent également peser sur la tension de la demande. Au total, 478 relogements sont à réaliser sur les 647 logements à démolir. A ce jour, il reste 220 relogements à effectuer. Ces relogements concernent principalement la SAGIM qui a démarré fin 2021 ces opérations de relogement. Il existe une interrogation sur la capacité du bailleur à absorber ces relogements car il ne dispose pas d'un parc important sur la CALN.

Une pression plus importante sur les petites typologies

La pression de la demande est plus importante sur les petites typologies T1-T2. En effet, les personnes seules représentent 41% de la demande de logement social.



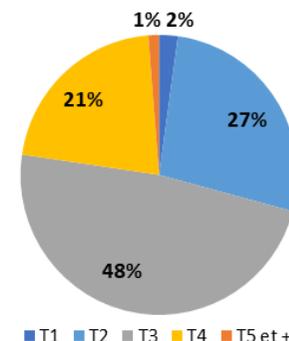
La demande sur les T1-T2 représente 40% alors qu'il constitue 20% de l'offre dans le parc existant. Cette pression risque de s'accroître car la production récente est davantage tournée vers le T3 et l'augmentation du nombre de ménages d'une seule personne se poursuit (vieillesse de la population, évolution des modes de vie, précarité).



La convention ANRU prévoit de produire majoritairement des petits logements (T1 à T3) en collectif et intermédiaire pour les personnes seules et/ou vieillissantes notamment dans les zones les plus denses et/ou à proximité des services et des logements plus familiaux (de T3 à T5) en individuel sur les quartiers, notamment sur Hauteville, et dans les centres-bourgs de l'agglomération.

Répartition des typologies reconstituées dans le cadre du NPNRU Hauteville

Source : Convention ANRU



Entretien communes – Besoins en logement

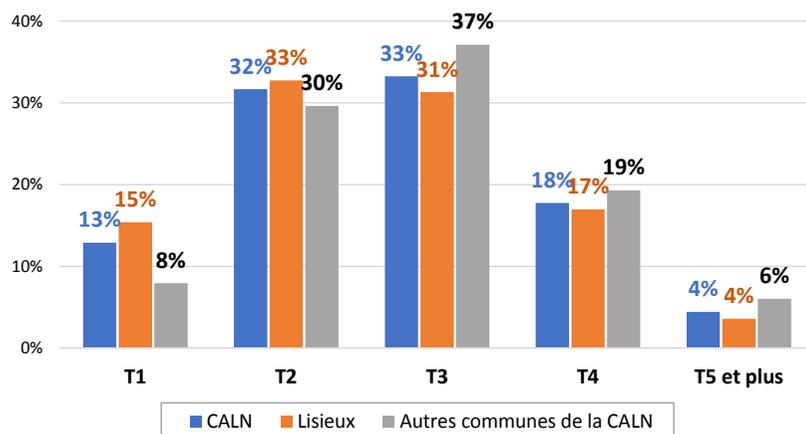
Si les besoins en petits logements sont attestés par de nombreuses communes, et notamment par la ville-centre, une demande de logement individuel de type familial se fait également ressentir.

De plus, plusieurs opérations de déclasserement de logements dans le cadre d'opérations de réhabilitation lourde vont permettre de transformer des grands logements en logements plus petits (81 T2-T3 réalisés). **L'enjeu est de savoir si, à termes, les petites typologies créées dans le cadre du NPNRU suffiront à absorber la demande.**

La demande selon les typologies de logements varie en fonction des territoires. Cette demande est plus familiale dans les communes pôles (36% de T3 et 19% de T4) alors qu'elle se porte davantage sur les petites typologies sur la ville-centre (15% de T1 et 33% de T2).

Répartition des demandes de logements locatifs sociaux par typologie - CA Lisieux Normandie

Source : SNE 2021, traitement GTC

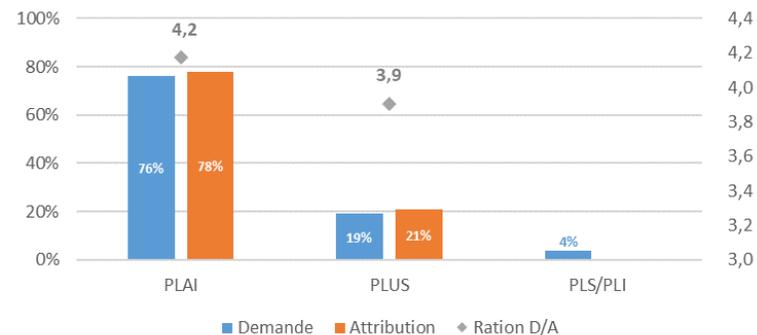


Une demande de logement social particulièrement précaire

En 2021, 76% des demandeurs ont un niveau de revenus inférieur aux plafonds PLAI. Par ailleurs, 19% ont un revenu compris entre les plafonds du PLAI et du PLUS et 4% entre les plafonds de PLUS et du PLS/PLI. Globalement, la réponse apportée en termes d'attributions est relativement satisfaisante par rapport aux profils des demandeurs. Néanmoins, pour continuer de répondre à la demande de manière adaptée, le territoire a intérêt à développer des logements sociaux en PLAI.

Répartition de la demande et des attributions selon les plafonds de ressources HLM

Source : AFIDEM 2021, traitement GTC



Une production neuve entièrement dédiée à la reconstitution NPNRU

Les services de l'Etat ne délivrent plus d'agrément en-dehors de la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre de l'ANRU. Avec une reconstitution à 50% de l'offre démolie (322 logements reconstitués sur 647 démolis), **l'objectif poursuivi par le projet est de retendre le marché en diminuant la vacance structurelle et d'éradiquer les produits les plus obsolètes.** En termes de répartition territoriale, la reconstitution de l'offre est prévue presque dans sa totalité sur la commune de Lisieux. Seuls 25 logements sont prévus sur les communes de Mézidon-Vallée-d'Auge, Livarot-Pays-d'Auge et Orbec. **La suspension des agréments pour la production d'une offre nouvelle de logements sociaux (en-dehors du NPNRU) interroge notamment au regard de la pression de la demande qui est plus forte dans les pôles secondaires.**

L'offre nouvelle se compose en grande majorité de PLAI à la fois dans les centres-bourgs et dans la ville-centre sauf pour les opérations prévues au sein même du quartier de Hauteville pour lesquelles l'offre développée sera à 80% en logements de type PLUS.

Projet NPNRU Quartier Hauteville Lisieux - RECONSTITUTION	Nombre de logements	Dont PLAI	Dont PLUS
Dans les centres bourgs de CALN :	25	84%	16%
dont Mézidon Vallée d'Auge	13		
dont Livarot Pays d'Auge	7		
dont Orbec	5		
Dans la ville de Lisieux :	296	57%	43%
dont Quartier Hauteville hors QPV	80	20%	80%
dont Centre ville ou abords	64		
dont Autres quartiers	52	71%	29%
dont Sites à définir	100		

Sources : Convention pluriannuelle de renouvellement urbain - Quartier de Hauteville, version du 4/11/2020. Entretien chef de projet NPNRU 21/1/2022

La majorité des sites pour la reconstitution de l'offre est identifiée. Il existe plusieurs opérations prévues en acquisition-amélioration. Il reste une soixantaine de logements à identifier pour la SAGIM.

2.4 Le parc de logements communaux

Au total, Il existe **272 logements communaux**⁵ sur la CA Lisieux Normandie. Certains de ces logements ne sont plus proposés à la location à cause de leur état. Plusieurs communes ont initié des travaux de réhabilitation en bénéficiant d'aides du Département, de la Région, de l'ADEME, de l'APCR... Néanmoins, **des besoins en réhabilitation** demeurent et ont été pointés par les élus locaux. Ces logements sont pour la plupart non conventionnés, mais les loyers pratiqués sont

⁵ D'après le recensement établi lors des entretiens avec les communes.

relativement bas permettant d'accueillir des ménages avec des revenus modestes. Dans les communes rurales, les logements communaux pallient en quelque sorte l'absence d'offre HLM.

Secteurs	Logements locatifs sociaux	Logements communaux proposés à la location
Pôle urbain	4264	10
Pôles secondaires	2220	169
Pôles relais	162	25
Communes équipées	33	28
Autres communes	6	40
Total CALN	6685	272

Source : RPLS 2021, entretiens communaux

Synthèse et enjeux

- Un parc composé majoritairement de typologies familiales alors que l'on constate une augmentation du nombre de petits ménages.
- Une baisse de la production de logements mais qui s'accompagne d'un ralentissement de la vacance de logement.
- Une reconquête des logements vacants qui s'explique aujourd'hui par l'arrivée de nouvelles populations suite à la crise sanitaire et qui doit se confirmer demain avec la mise en œuvre opérationnelle de nombreux dispositifs d'amélioration de l'habitat privé.
- Une agglomération qui a anticipé les obligations liées au « Zéro Artificialisation Nette » en actionnant plusieurs dispositifs visant le renforcement de l'attractivité des centres-bourgs.
- Une augmentation de la tension sur le parc social dans un contexte de raréfaction des agréments de logements sociaux.
→ Un enjeu de permettre de manière ponctuelle l'agrément de petites opérations, notamment dans les communes pôles.
- Une meilleure répartition de l'offre locative sociale et un travail engagé pour améliorer la mixité sociale et territoriale au travers du protocole ANRU et de la Conférence Intercommunale du Logement.
- Une offre en logement communal étoffée qui répond à un besoin en logement abordable, notamment dans les petites communes.
→ Un enjeu de soutien à la réhabilitation de ce parc.

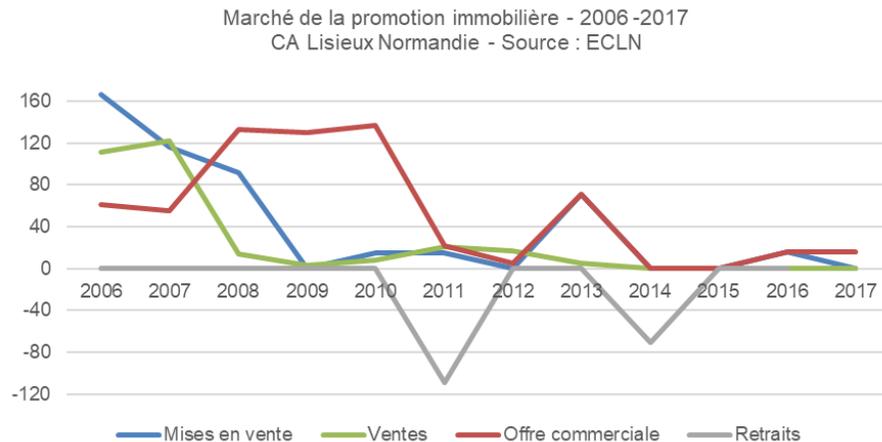
Partie 3 – Construction et marché immobiliers

3.1 Les prix immobiliers et loyers

Le marché de l'acquisition est principalement porté par le marché ancien, faute d'une production neuve en grands volumes sur la CA Lisieux Normandie.

Marché de la promotion immobilière

En effet après plusieurs années de bonne alimentation avec environ 120 logements mis en commercialisation par an entre 2006 et 2008, le marché a fortement ralenti et n'a été que ponctuellement alimenté depuis lors, sur de très faibles volumes. Plusieurs opérations ont par ailleurs été retirées de la vente, au total 180 logements sur la période.

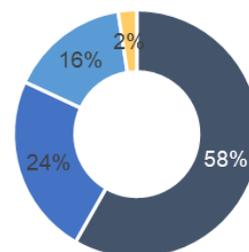


Le marché s'est principalement concentré sur le pôle urbain de Lisieux a (près de 60% des mises en vente hors retrait) ainsi que dans les pôles

secondaires et pôles relais (respectivement 24% et 16% des mises en vente hors retraits).

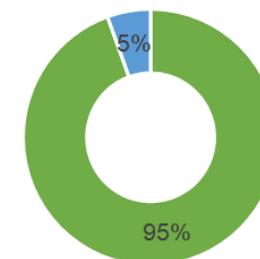
Sur cette même période, on constate que 95% de la production en promotion immobilière s'est réalisée en collectif (hors retraits). La dernière opération recensée (16 logements en 2016 à Lisieux) était néanmoins de l'individuel groupé.

Répartition des mises en vente de logements neufs - 2006-2017 (hors retraits) - Source : ECLN



■ pôle urbain
■ pôle secondaire
■ pôle relais
■ autres communes

Répartition des mises en vente par forme urbaine - 2006-2017 (hors retraits) - source : ECLN

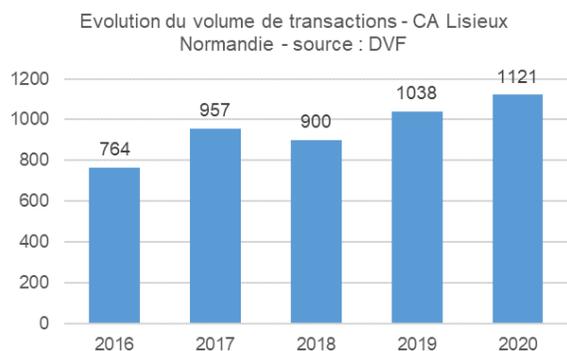


■ Collectif
■ Individuel

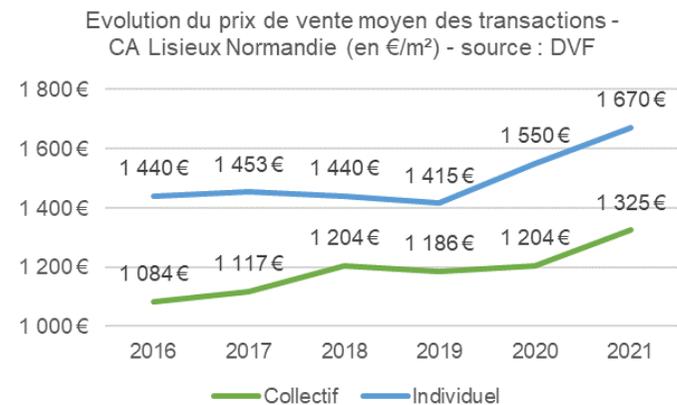
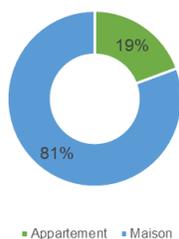
Le faible volume de projets et leur ancienneté ne permettent d'afficher une gamme de prix pour le marché de la promotion immobilière.

Marché de la revente

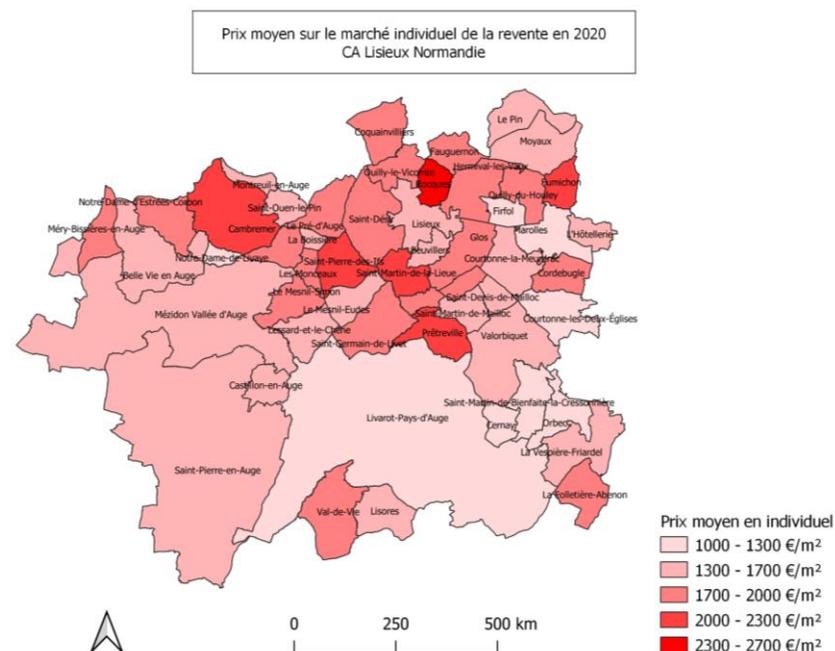
Le marché de la revente enregistre près de 1000 ventes annuelles en moyenne sur ces 5 dernières années. Le volume de transactions a augmenté de 11% en moyenne par an entre 2016 et 2020. 81% de ces transactions ont concerné la revente de biens en individuel, à mettre en lien avec un parc dominé par cette forme urbaine.

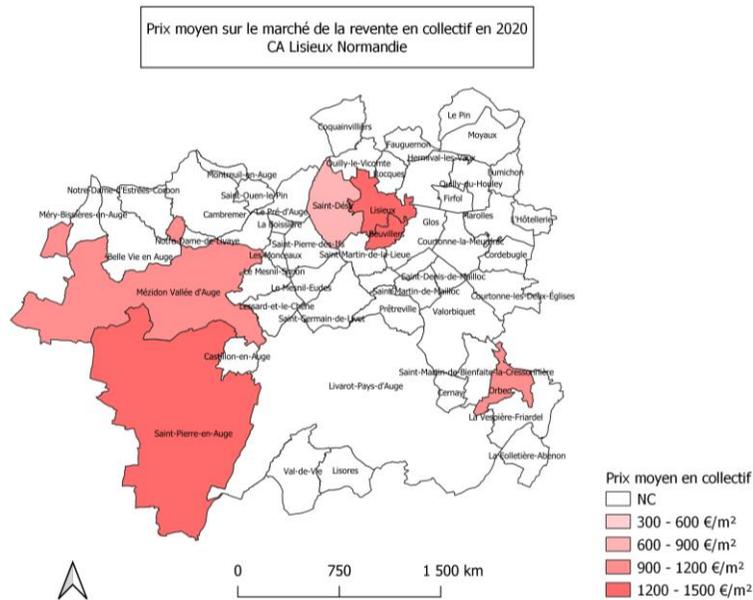


Ventilation des transactions par forme urbaine - CA Lisieux Normandie- 2016-2021 - source : DVF



La hausse du volume de transactions s'est accompagnée d'une hausse des prix à la revente, soit +4% en moyenne par an pour les transactions en collectif et +2% en moyenne pour les transactions en individuel, tant et si bien qu'en 2021, sur la part de transactions enregistrée (non complètes au moment du diagnostic), le prix moyen à la revente en collectif atteint 1325 €/m² et 1670 €/m² en individuel.



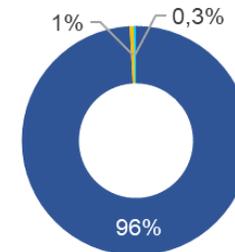


En effet, en fonction du type de bien, le marché de l'ancien connaît des polarisations différentes au sein de la CA Lisieux Normandie.

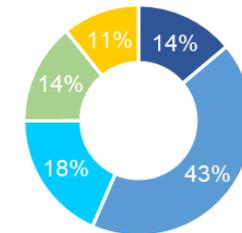
- **Le marché de la revente en collectif** est concentré à 96% sur le pôle urbain de Lisieux, la commune la plus importante et urbanisée de l'agglomération. Au sein de ces transactions, les T2 sont majoritairement représentés (38%), le reste du cœur (57%) de l'offre est ensuite représenté par des grandes typologies (T3, T4 et T5). Globalement, à l'échelle de la CA Lisieux Normandie, l'offre est vieillissante, en grande partie composée du parc datant de la reconstruction à Lisieux.
- **Le marché de la revente en individuel** est plus dispersé sur le territoire de la CA Lisieux Normandie, la commune de Lisieux ne

concentre que 14% des transactions. Ce sont finalement les pôles secondaires qui concentrent la plus grande part de transactions sur la période 2016-2021 (43%) puis les pôles relais (18%), les communes équipées (14%) et les communes plus rurales (11%). En termes de produit, les biens sont plutôt de grande taille, avec plus de 70% de l'offre de 4 pièces et plus.

Répartition des transactions en collectif par secteur géographique - 2016-2021 - source : DVF



Répartition des transactions en individuel par secteur géographique - 2016-2021 - source : DVF



■ Pôle urbain ■ Pôles secondaires ■ Pôles relais

■ Pôles secondaires ■ Pôles urbains ■ Pôles relais ■ Communes équipées ■ Autres communes

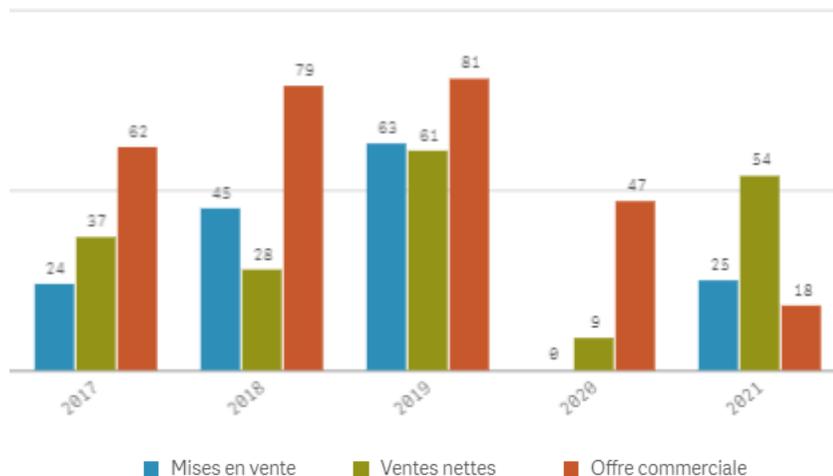
Marché du lot à bâtir

Dans la CA Lisieux Normandie, en moyenne 38 terrains ont été vendus par an entre 2017 et 2021. 85% des parcelles vendues étaient proposées par des opérateurs privés (« terrains libres ») tandis que les autres étaient proposées par les communes (« terrains communaux »).

Au cours de l'année 2020 et 2021, l'ensemble du secteur a connu une baisse d'activité due à la crise sanitaire. L'offre commerciale a ainsi grandement diminué au cours de ces dernières années.

Evolution des volumes en lotissement - CA Lisieux Normandie.

Source : OLONN



Depuis 2019, les terrains privés et les parcelles communales ont des tailles similaires, en moyenne ils se situent autour de 600 – 630 m².

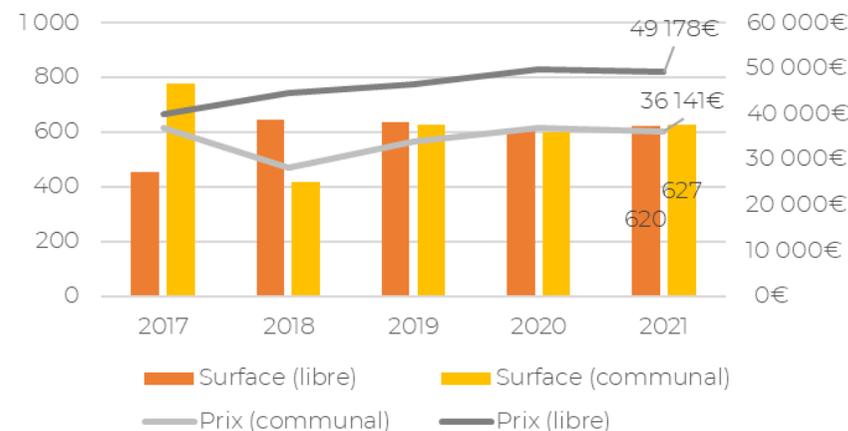
Dans l'ensemble il eut une hausse des prix sur ces deux catégories de terrains ces dernières années. Néanmoins, un écart de prix persiste entre des terrains communaux et privés. Les parcelles privées de surface équivalente aux communales sont plus coûteuses à hauteur de +/- 25 %.

De plus, les terrains dans la commune de Lisieux s'avèrent être dans la fourchette haute des prix à l'échelle de la CA Lisieux Normandie. Les terrains y sont plus petit et plus cher, il s'agit d'un secteur plus compétitif.

Ce sont les pôles secondaires qui concentrent le plus grand volume de ventes avec en moyenne 21 terrains vendus par an en 2017 et 2021, soit 55% des ventes enregistrées.

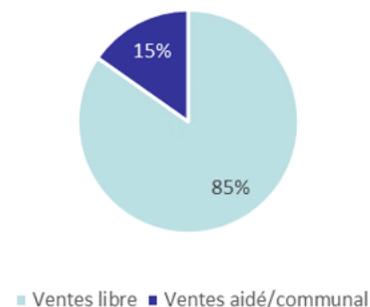
Taille moyenne des surfaces vendues - CA Lisieux Normandie

Source : OLONN



Ventilation des ventes terrains libres / communaux - 2019 -2021

Source : OLONN



Comparaison taille et prix de parcelles (terrains libres) – 2021

Source : OLONN

CA Lisieux Normandie		
620 m ²	49 k€	79 €/m ²
Calvados		
570 m ²	68 k€	120 €/m ²
Normandie		
615 m ²	67 k€	108 €/m ²
Surface moyenne	Prix unitaire moyen	Prix moyen/m ²

Marché locatif libre

A l'échelle de la CA Lisieux Normandie, le marché locatif est très peu offreur avec une vingtaine d'offres recensées (collectif et individuel confondus). La commune de Lisieux concentre 75% de l'offre avec près de 15 annonces.

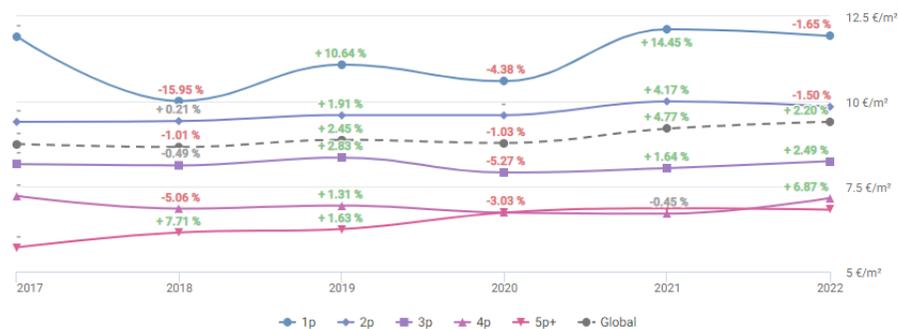
Les annonces restantes sont localisées de façon ponctuelle dans d'autres communes du territoire, principalement à Orbec, Saint-Pierre-sur-Dives et Mézidon-Canon, qui présentent entre 1 et 4 offres sur leur territoire.

L'offre locative est majoritairement proposée en collectif, sur de petites typologies, les T1 et T2 représentant 72% de l'offre disponible. Ce sont principalement des biens anciens, mais en bon état général.

La demande est principalement concentrée à Lisieux qui dispose d'une meilleure accessibilité routière et ferrée.

Evolutions des loyers – CA Lisieux Normandie

Source : Yanport



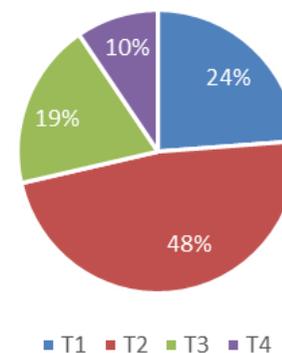
Loyers pratiqués pour des biens collectifs récents - CA Lisieux Normandie

Source : collectes Adéquation sur sites annonceurs

Typologie	Surfaces habitables	Loyer mensuel HC-HS	Loyer m ² HC-HS
T1	25 - 30 m ²	300 - 350 €	11,5 - 12 €/m ²
T2	40 - 45 m ²	380 - 400 €	9 - 9,5 €/m ²
T3	55 - 60 m ²	450 - 480 €	+/- 8 €/m ²
T4	+/- 85 m ²	+/- 650 €	+/- 7,5 €/m ²
T5	-	-	-

Répartition comparée de l'offre locative (annonces) - Source : collectes

Adéquation sur sites annonceurs

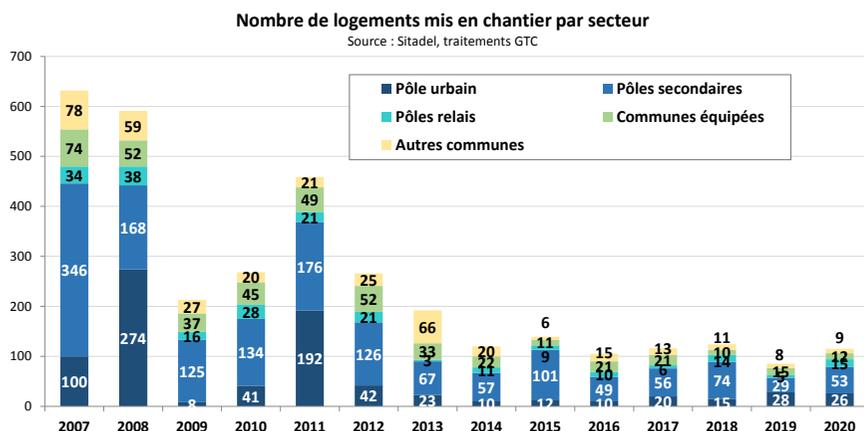


3.2 Un net ralentissement de la dynamique de production

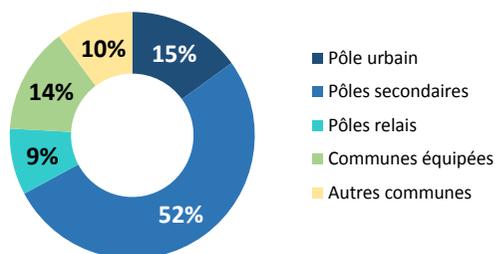
La production de logements neufs a connu un pic entre 2006 et 2008 (environ 500 logements/an) mais elle a fortement diminué ces dernières années. Depuis 2014, la production s'est stabilisée à une moyenne de 115 logements par an. Cette production est portée principalement par les

pôles secondaires, la ville centre a très peu construit depuis une dizaine d'années.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette baisse de la construction : de fortes contraintes au développement qui s'exercent sur le territoire (assainissement, PPPI...), une absence de maîtrise foncière, une difficulté à faire venir les opérateurs...



Répartition de la production (logements mis en chantier) par secteur sur la période 2014-2020
Source : Sitadel, traitement GTC



3.3 Les enjeux fonciers et contraintes

Méthodologie de construction du diagnostic foncier

Afin de définir, quantifier et qualifier le potentiel foncier à destination résidentielle, nous sommes partis des documents d'urbanismes existants à l'échelle de la CA Lisieux Normandie, à savoir : les PLUI des ex-intercommunalités Lintercom, Pays de l'Orbiquet, Pays de Livarot, Vallée d'Auge ; Les PLU, cartes communales et le RNU pour Cambremer et les communes de l'ex-communauté de communes des Trois Rivières.

La définition du potentiel foncier a suivi une approche en entonnoir :

Etape 1 : bilan des projets en cours sur les potentialités foncières déjà identifiées et repérées dans les documents de planification : zones AU, OAP, emplacements réservés...

Etape 2 : identification du potentiel en renouvellement urbain, situé au sein des zones U. Celui-ci se décompose en plusieurs catégories :

- Les dents creuses : espaces non construits entourés de parcelles bâties supérieures ou égales à 100 m²,
- Les parcelles potentiellement divisibles : les parcelles bâties supérieures à 1 000 m², avec une emprise au sol de <25%,
- Les parcelles en extension : espaces non construits en limites de zones construites, au sein de la zone U,
- Les zones d'OAP au sein des zones U,

Les bâtiments agricoles potentiellement mutables (bâtiments étoilés). Auquel il convient d'ajouter les friches et les logements vacants.

Etape 3 : Croisement avec les contraintes environnementales et patrimoniales : PPRI, PPRT, zonage ABF, monuments historiques ...

Etape 4 : échanges avec les communes sur la base d'un premier travail d'identification

- Bilan des projets réalisés, projets en réflexion, en cours, à venir et leur temporalité (temps du PLH ou au-delà) ;
- Sélection/validation des potentiels fonciers identifiés ;

Analyse foncière

A l'échelle de la CA Lisieux Normandie, le point de départ est le suivant : on recense 567 ha de zones OAP (tous usages confondus, c'est-à-dire résidentiel, économique ou de loisirs principalement) dont 462 ha sont localisés en zones AU, soit des zones ouvertes à l'urbanisation (également tous usages confondus). Les zones AU représentent un total de 205 ha (tous usages confondus). Ces deux volumes ne sont pas cumulables, dans le sens où une OAP est généralement située sur une zone AU. Il existe donc, au départ, au sein des documents d'urbanisme en vigueur, un potentiel foncier maximal de 760 ha (tous usages confondus sauf OAP environnement) auquel il faudra ajouter les parcelles mutables et dents creuses en zones U (voir méthodologie).

Répartition du foncier en OAP – CA Lisieux Normandie

Sources : documents règlementaires

Catégories	Surface (hectares)	Répartition
OAP	275	48%
OAP densité	19	3%
OAP environnement	68	12%
OAP sur zone AU	205	36%
TOTAL	567	

Répartition du foncier par zonage – CA Lisieux Normandie

Sources : documents règlementaires

Libellé	Surface (hectares)	Répartition
A	44617	51%
N	38030	43%
AU	462	1%
U	3211	4%
01 et 03 (Cartes communales)	1985	2%
TOTAL	88305	

Le territoire de la CA Lisieux Normandie est soumis à un certain nombre de contraintes, naturelles mais également règlementaires qui viennent limiter ce potentiel.

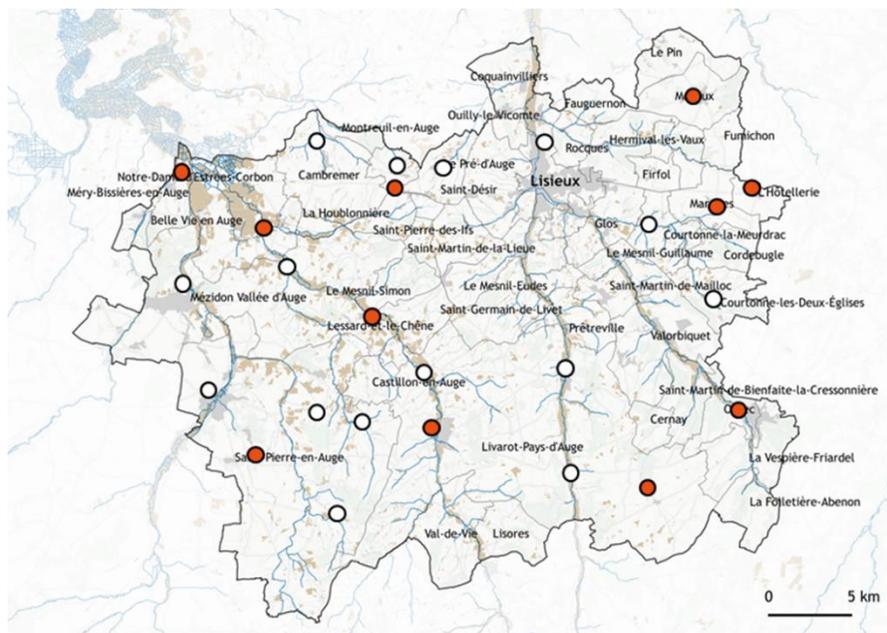
La principale contrainte sur le territoire est celle de l'eau.

Des zones humides sont localisées sur tout le territoire en lien avec les cours d'eau, et qui s'avèrent contraindre le potentiel de développement résidentiel sur certaines communes.

On recense également 12 stations d'épuration obsolètes (non conformes ou en surcharge hydraulique) sur le territoire.

Cartographie des cours d'eau, des zones humides et des stations d'épuration –

Source : Zones humides : Trame Verte et Bleue ; Cours d'eau, stations d'épuration : IGN



- Station d'épuration
- Station obsolète (non conforme, surcharge hydraulique)

Cours d'eau

— Permanent

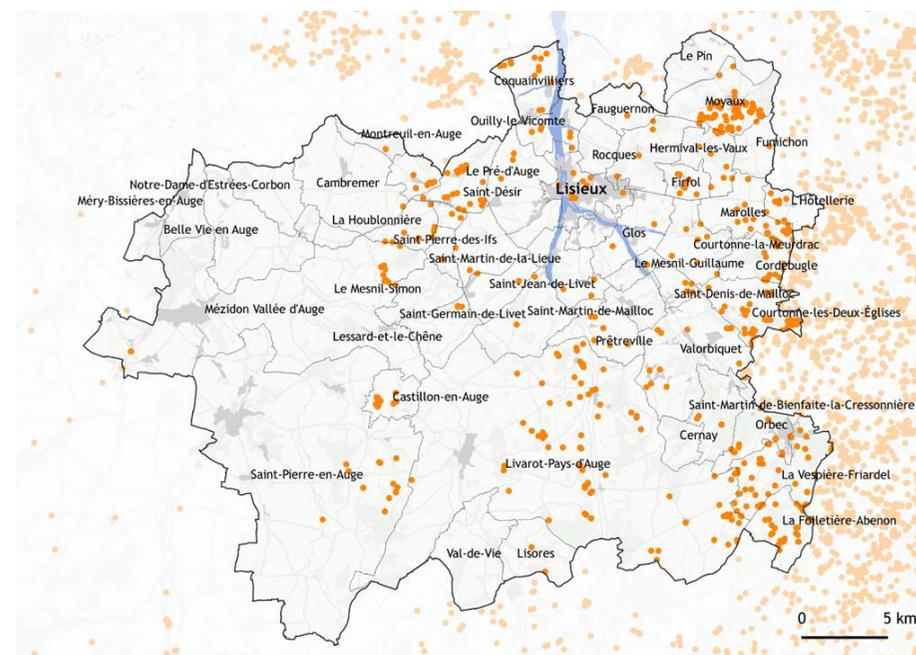
— Secondaire

■ Zones humides

■ Zones urbaines

Des freins au développement résidentiel résident également dans les risques d'inondation (PPRI) et la présence de cavités. Le territoire est en effet soumis à un PPRI dans sa partie Nord et le pôle urbain de Lisieux est particulièrement impacté. Des cavités localisées en nombre sur la partie Est et Sud Est de la CALN représentent des risques pour le développement de projets résidentiels.

Cartographie du PPRI et des cavités – Source : PPRI : Dreal Normandie ; Cavités : Géorisques



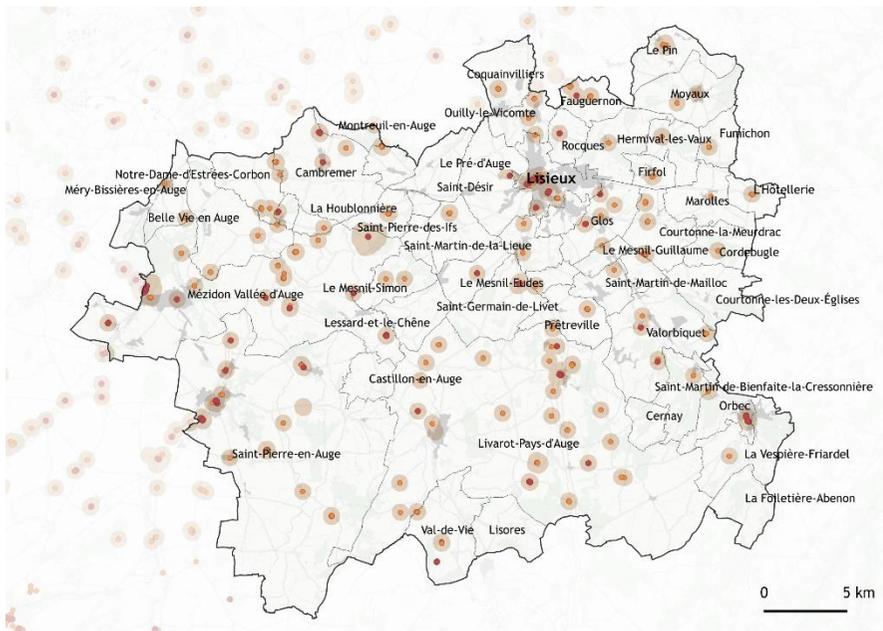
● Cavités souterraines abandonnées d'origine non minière

■ PPRI

■ Zones urbaines

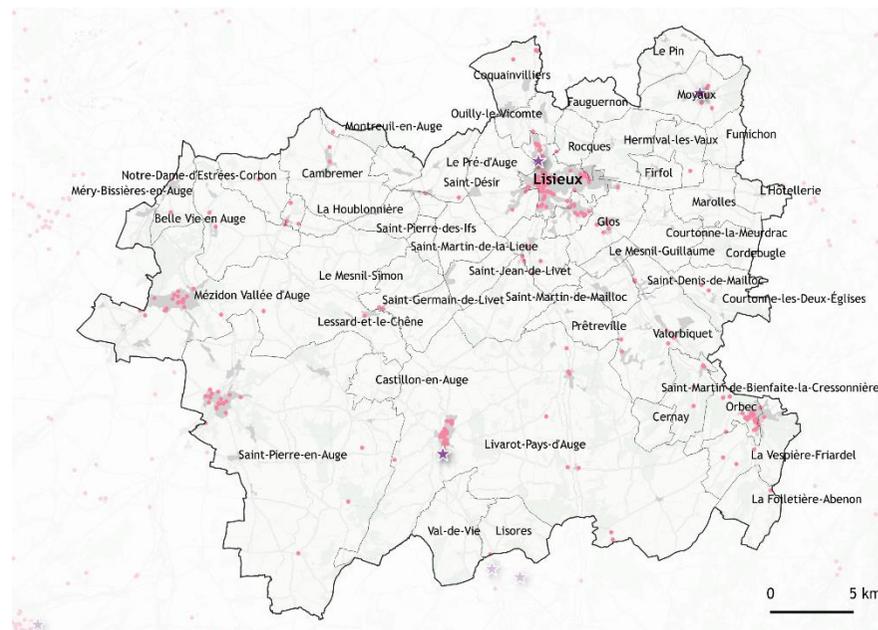
D'autres contraintes peuvent être prises en compte dans l'évaluation de ce potentiel foncier car elles peuvent également venir contraindre le développement dans des zones pourtant identifiées comme constructibles. Les entretiens avec les communes ont notamment fait remonter des contraintes liées aux normes incendie, à des sites pollués ainsi qu'aux secteurs ABF.

Cartographie des secteurs ABF - Source : Geocalvados / Atlas du Patrimoine



- Sites classés
- Sites inscrits
- AC1 - Protection au titre des abords des monuments historiques
- Zones urbaines

Cartographie des sites pollués et des risques industriels – Source : georisques BRGM – mai 2022



- ★ Sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL)
- Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)
- Zones urbaines

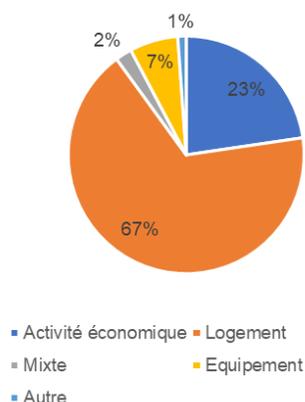
Analyse de la consommation foncière

Sur la base des données fournies par l'EPFN, on constate une forte baisse de la consommation foncière depuis 2016 sur la CA Lisieux Normandie : on passe d'environ 42 ha consommés/an (tous usages confondus) entre 2012 et 2015 à environ 15 ha consommés/an entre 2016 et 2020 soit une baisse de 69% de la consommation foncière entre ces 2 périodes.

En volumes total sur la période d'étude, ce sont les pôles secondaires (93 ha) et les pôles relais (65 ha) qui ont le plus consommé de foncier.

Le logement est le premier poste de consommation d'espace, soit 67% du foncier consommé entre 2012 et 2020.

Répartition du foncier consommé en volumes (ha) entre 2012 et 2020 - Source :

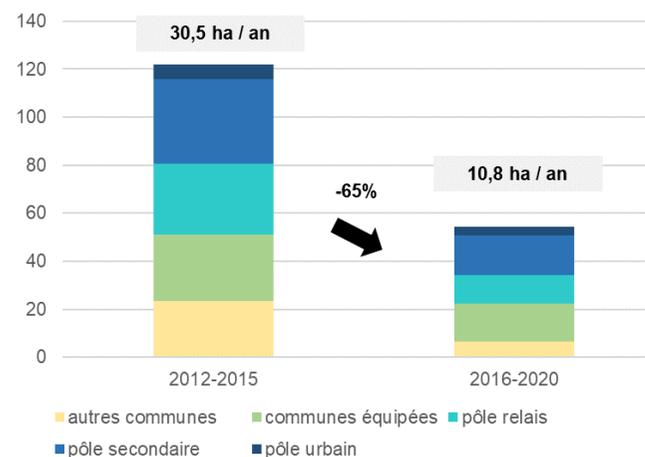


EPFN – traitements Adéquation

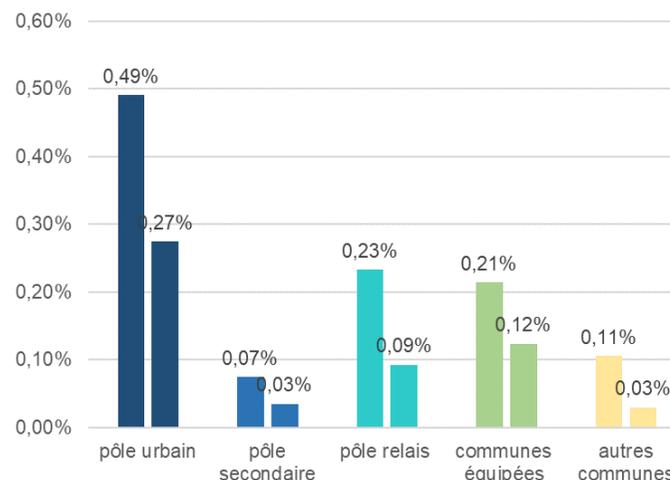
Néanmoins, la baisse de consommation foncière est importante sur la thématique logement : la consommation dédiée à l'habitat baisse de 65% entre les 2 périodes d'étude (en volumes consommés), soit 2 points de moins que sur la totalité des thématiques.

On note une baisse plus forte sur les petites communes rurales (-72%) et sur les pôles relais (-60%) en proportion de foncier consommé (soit rapporté à la taille du territoire). A l'inverse le pôle urbain et les communes équipées sont les secteurs qui ont le moins réduit la consommation foncière liée à l'habitat entre les 2 périodes.

Consommation foncière du logement en volumes – 2012-2020 - Source : EPFN – traitements Adéquation



Proportion de foncier consommé pour le logement sur les 2 périodes et par secteur - Source : EPFN – traitements Adéquation



En croisant les données de consommation foncière avec celle de la construction, on peut analyser l'effort de densité sur les différents territoires. Ainsi sur la période 2012-2020, la densité de logements produits à l'hectare est de 4,8 logements/ha. La réalité est en revanche très différente d'un territoire à un autre puisque le pôle urbain de Lisieux affiche une densité à l'hectare supérieure (17,5 lgts/ha) tandis que le reste des secteurs se situe entre 4,2 et 4,6 logements/ha excepté les communes plus rurales qui enregistrent une densité inférieure de 3 logements/ha.

A noter que la densité de logements produits s'est améliorée entre les deux périodes d'études, passant de 3,9 logements/ha entre 2012 et 2015 à 8,4 logements/ha entre 2013 et 2020.

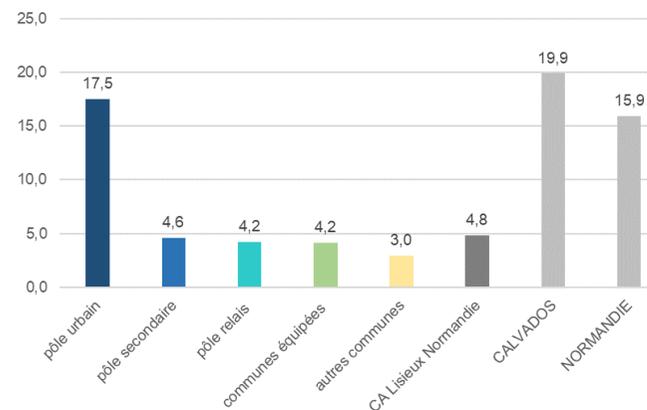
Cette densité globalement inférieure au reste de la Normandie (pour comparaison les données de consommation foncière pour le Calvados et la Normandie sont issues des analyses du CEREMA), rappelant le caractère rural du territoire de la CA de Lisieux Normandie mais également la marge de manœuvre potentielle pour augmenter le volume de logements à produire sur un volume de foncier constant.

Densité de logements produit à l'hectare par an - Source : Données de consommation foncière : EPFN ; Logements commencés (hors AA) en date réelle jusqu'en 2019 et date de prise en compte en 2020 : SITADEL – traitements Adéquation



Densité de logements à l'hectare produit entre 2012 et 2020 – Comparaison -

Source : Données de consommation foncière : EPFN / CEREMA ; Logements commencés (hors AA) en DR jusqu'en 2019 et DPC en 2020 : SITADEL – traitements Adéquation



Synthèse et enjeux

- Une production de logement neuf porté par l'individuel pur.
 - ➔ Enjeu de développement de la production de logement neuf avec une réflexion sur la forme urbaine (et donc la densité) en fonction de la localisation des projets.
- Un marché de la promotion immobilière inactif dans un contexte où les besoins sont présents notamment sur les polarités.
 - ➔ Enjeu de venir anticiper les parcours résidentiels et notamment la fuite des ménages vers les espaces ruraux, en leur offrant un produit (locatif ou à l'achat) adapté à chaque étape de la vie, notamment dans les zones les plus denses.
 - ➔ Un enjeu d'encadrement de la production de maisons individuelles en lot à bâtir avec pour objectif une amélioration qualitative (architecture, insertion dans le paysage...) et quantitative (taille des parcelles, densité...).
- Une augmentation des prix du marché mais des opérateurs peu présents ou avec peu de marges de manœuvre.
 - ➔ Enjeu de maîtrise des prix notamment dans le neuf en développant des produits par exemple en accession sociale.
- Des contraintes fortes de développement connues et en cours d'identification.
 - ➔ Un enjeu de réfléchir aux modes de production de demain et aux stratégies foncières.

Partie 4 – L'accès au logement et la réponse aux besoins spécifiques

4.1 Les jeunes

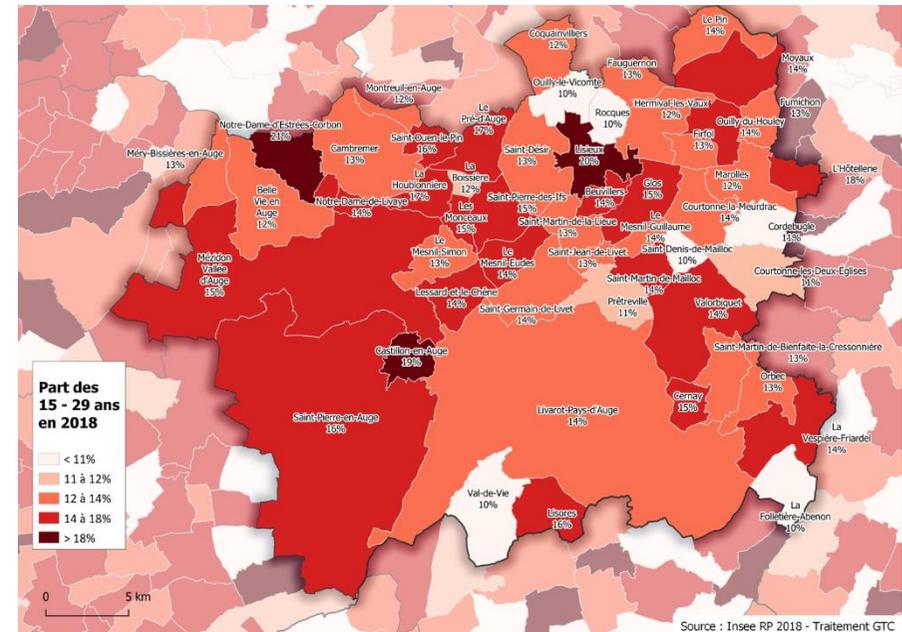
Il n'existe pas une définition unique de la notion de « jeunes » ni de la classe d'âge qu'ils représentent, néanmoins on parle en général des moins de 30 ans. En fonction des thématiques abordées, nous pourrions utiliser différentes tranches d'âge, en nous appuyant sur les catégories qui sont fournies par les différentes sources statistiques.

Une diminution du nombre de jeunes âgés de 15 à 29 ans

Population âgée de 15 à 29 ans Source : Insee, traitement GTC	Nombre en 2019	Taux en 2019 / pop totale	Taux d'évol / an 2013-2019	Variation du nombre 2013-2019
CA Lisieux Normandie	11 602	15,8%	-1,2%	-884
Lisieux	4 028	20,1%	-1,3%	-319
Cambremer	180	13,5%	1,3%	13
Livarot-Pays-d'Auge	864	13,9%	-0,8%	-44
Mézidon Vallée d'Auge	1 454	15,2%	-1,8%	-164
Orbec	261	13,3%	-4,2%	-76
Moyaux	189	14,0%	1,0%	11
Saint-Pierre-en-Auge	1 194	16,3%	-0,5%	-38
Beuvillers	188	14,1%	-2,1%	-26
Saint-Désir	227	13,0%	-0,6%	-9
Valorbiquet	361	14,4%	1,4%	28
CALN hors pôle urbain et hors pôles secondaires	2 655	13,4%	-1,5%	-261
<i>Calvados</i>		18,0%	-0,2%	

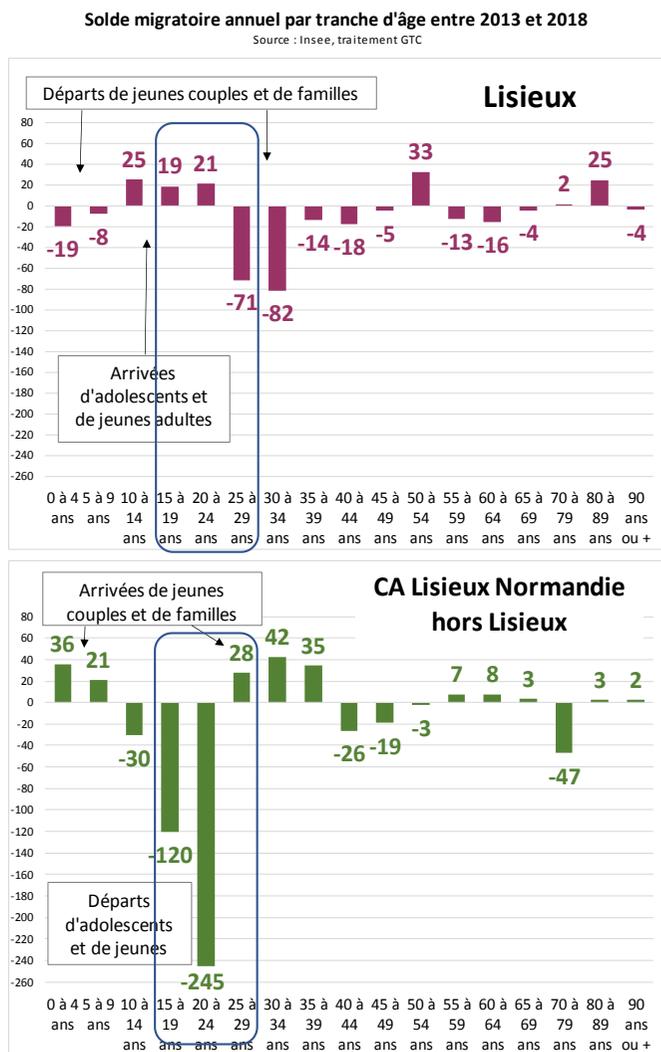
En 2019, selon l'Insee, le territoire compte 11 602 jeunes âgés de 15 à 29 ans, ce qui est 884 de moins qu'en 2013. Cette diminution est perceptible dans plus des 2/3 des communes. Dans les principaux pôles, seules les

communes de Moyaux et de Cambremer échappent à ce phénomène. Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette baisse : départ des jeunes pour suivre des études ou rechercher un emploi dans des villes plus importantes, offre de logements ne répondant pas aux besoins, vieillissement de la population...



Au bilan, ces jeunes de 15 à 29 ans représentent 15,8% de la population de la CALN, soit un poids un peu moins élevé que dans le département (18,0%). C'est principalement la ville de Lisieux, qui dispose d'une résidence pour jeunes et où l'emploi, les services et le parc de logements locatif de petite taille sont les plus développés, qui retient le mieux ces jeunes (20,1%). Dans d'autres communes, la présence de certaines activités comme les haras peut conduire quelques jeunes à se loger sur place.

Une attractivité auprès des jeunes de 15-24 ans à Lisieux et un fort déficit dans les autres communes



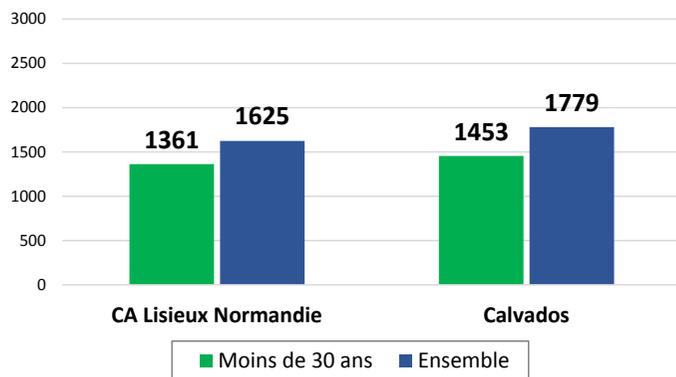
Le solde migratoire annuel par tranche d'âge traduit ces mouvements. Il montre que la ville de Lisieux attire les plus jeunes, c'est-à-dire les 15-24 ans, contrairement aux 25-29 ans qui tendent à partir. Sur le reste du territoire, c'est le contraire qui se produit : les jeunes de 15 à 24 ans partent massivement, souvent pour trouver formation, emploi ou premier logement à Lisieux ou dans d'autres villes.

Des situations de pauvreté plus fréquentes chez les moins de 30 ans que pour le reste de la population

Les données fiscales disponibles par tranche d'âge, montrent que comme dans le département et d'une manière générale en France métropolitaine, les ménages de la CALN dont le référent fiscal est **âgé de moins de 30 ans sont sensiblement moins favorisés que la moyenne de la population**. En 2019, le revenu médian des jeunes est plus faible et le taux de pauvreté est de 22,3%, alors qu'il est de 14,6% pour l'ensemble des ménages.

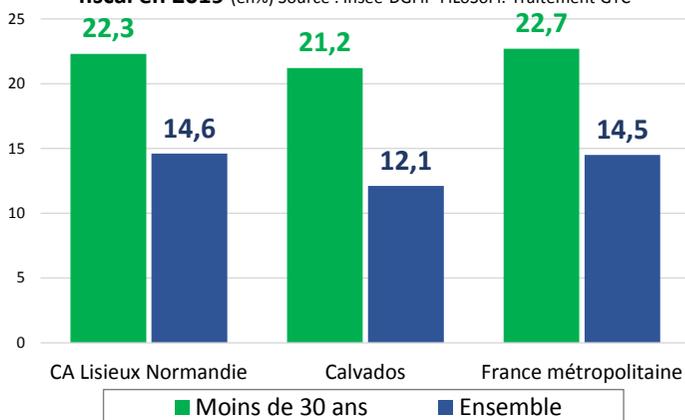
Revenu médian mensuel déclaré par unité de consommation, selon l'âge du référent fiscal du ménage, en 2019

Source : Insee-DGFIP, Fichier localisé social et fiscal. Traitement GTC



Taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal en 2019 (en%)

Source : Insee-DGFIP-FiLoSoFi. Traitement GTC



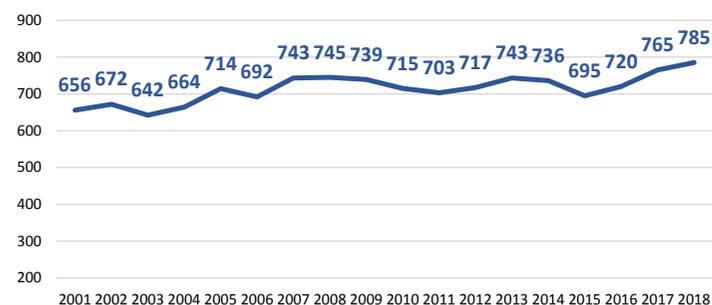
Une augmentation du nombre d'étudiants

Sur le territoire de la CA Lisieux Normandie, différentes formations supérieures sont proposées aux étudiants : lycées (BTS, licences), IUT, IFPS, AIFCC, GRETA, ESAO (ostéopathie animale) ...

Ainsi à la rentrée 2018, 785 étudiants de l'enseignement supérieur sont comptabilisés. **Ce nombre d'étudiants tend à augmenter, ce qui pourrait se poursuivre dans les années à venir**, certaines écoles souhaitant se développer. C'est le cas notamment de l'école d'ostéopathie animale (ESAO) qui vise un doublement de ses effectifs à moyen terme (+180 étudiants), ainsi que de l'IUT dont les effectifs devraient augmenter d'une cinquantaine d'étudiants d'ici 2 ans.

Evolution du nombre d'étudiants - CA Lisieux Normandie

Source : Ministère de l'enseignement supérieur, traitement GTC



Aujourd'hui, plusieurs solutions de logement sont trouvées par les étudiants :

- Location de chambres, de petits logements et de meublés dans l'hyper-centre de Lisieux ;
- Colocation de maisons en périphérie (notamment pour les étudiants de l'ESAO qui ont des animaux) ;



- Location de logements pré-équipés dédiés aux étudiants du bailleur Partélios Habitat ;
- Location à la résidence Louise Michel (FJT) à Lisieux.
- Achat de logements par les parents qui réalisent ainsi un investissement ;

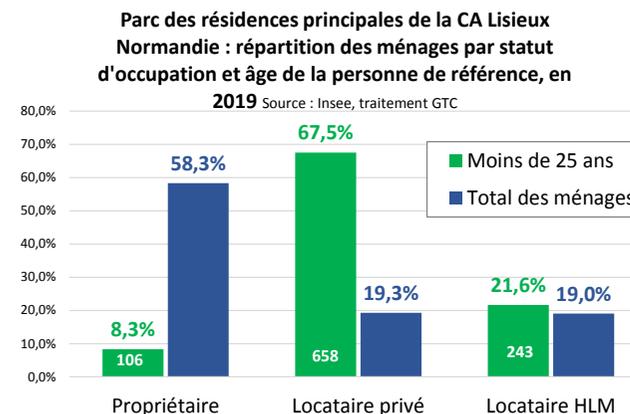
Pour aider les étudiants dans leur recherche de logement, les responsables de certaines écoles les orientent vers le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLJ), parfois également vers les bailleurs sociaux, et l'association LIEN qui met en place des cohabitations entre des seniors et des jeunes. Quelques propriétaires privés s'adressent également directement à certaines écoles pour proposer leur logement à la location. Dans ce cas, l'ESAO vérifie que le logement semble correct en termes de prix et de services. Les étudiants qui sont confrontés à des difficultés financières peuvent également être orientés vers l'assistante sociale du CROUS.

Il semble que les étudiants ne rencontrent pas de difficultés majeures pour se loger. Néanmoins, il est rapporté qu'une augmentation des prix des loyers est observée depuis 2 ans, et qu'il existe des propriétaires indécis qui « souhaitent s'enrichir sur le dos des étudiants ». De plus, l'augmentation des effectifs envisagée par certaines écoles va générer un accroissement des besoins en logements à l'avenir.

Le parcours résidentiel des jeunes passe souvent par le locatif

Globalement, le statut d'occupation des ménages est lié à leur niveau de ressources et par conséquent à leur âge. Contrairement aux personnes plus âgées, les jeunes sont très peu propriétaires du logement qu'ils occupent. Sur le territoire de la CA Lisieux Normandie, **89% des moins de**

25 ans sont locataires (le plus souvent dans le parc privé) contre 38% dans l'ensemble de la population.



L'accès au logement, une insuffisance de logements de petite taille à faible coût

Répartition des résidences principales selon la typologie en 2019 Source : Insee, traitement GTC	T1 et T2	T4 et plus
Lisieux	28%	42%
Orbec	13%	65%
Saint-Pierre-en-Auge	11%	71%
Autres communes de la CALN	De 0 à 9%	De 77% à 97%
CA Lisieux Normandie	13,5%	66,7%
Calvados	18%	63%
France métropolitaine	19%	60%

La faiblesse de l'offre de logements de petite taille ne favorise pas le maintien des jeunes sur le territoire : 13,5% des résidences principales

sont des T1 et T2. Seule Lisieux dispose d'une offre conséquente (28%). Malgré cela, une insuffisance de logements meublés et de T1 est observée dans la ville pour répondre à la demande de jeunes en mobilité (stage, intérim...). Très peu de possibilités d'accueil en petite typologie existent pour les jeunes (et plus généralement pour les personnes vivant seules) dans les autres communes (qui disposent tout au plus de 13% de T1-T2). L'étude menée par la DREAL (couvrant un territoire plus large que celui de la CALN sur les besoins en logement des jeunes) confirme que le parc de logements n'est pas adapté sur le plan de la typologie et du coût, ainsi que sur les qualités énergétiques du fait de la présence d'un parc ancien.

Dans le parc locatif social, les logements réservés aux étudiants du bailleur Partelios sont tous occupés. Aujourd'hui, le quartier Hauteville souffre d'une image encore assez négative, qui n'encourage pas les jeunes à venir s'y installer. Mais cela devrait évoluer avec le projet ANRU. Par ailleurs, il est constaté une augmentation :

- De la demande HLM des jeunes de moins de 30 ans : 619 demandes en 2021 (24% du total), contre 485 en 2019.
- Et du nombre de demandes de logements HLM d'étudiants ou d'apprentis : 64 demandes en 2021 (30 en 2020, 15 en 2019).

Les bailleurs regrettent que les jeunes ne souhaitent pas habiter dans les étages supérieurs des immeubles HLM. Dans le cadre de l'opération NPNRU de Hauteville, des opérations de déclassement par division de logement vont être réalisées dans le parc HLM en vue de créer des petits logements.

Concernant le parc privé, des mesures sont prises pour favoriser le développement de l'offre en direction des jeunes. Dans le cadre de l'OPAH RU de l'Orbiquet (2017-2023), l'objectif est de développer l'offre de T1 à T3 dont des meublés, de favoriser l'intermédiation locative du CLLAJ, de sécuriser les bailleurs en les informant sur les garanties VISALE.

A Lisieux, la résidence sociale (Foyer de Jeunes Travailleurs) Louise Michel, gérée par le CCAS, dispose de capacités d'accueil relativement importantes avec 117 chambres individuelles meublées. Influencé par la saisonnalité, le besoin est essentiellement concentré sur 9 mois. Ainsi, le taux d'occupation qui « n'est que » de 87%, plaide pour la prudence quant à une éventuelle extension des capacités. Aussi, un projet de résidence sociale de 25 places comprenant une extension du FJT de 5 places devrait être déployé près de la gare (le permis de construire a été déposé).

Comme pour les autres publics, l'hébergement d'urgence pour les jeunes, est insuffisant. Et le manque de logements adaptés à la sortie de l'urgence provoque une augmentation des durées de séjour, jusqu'à 2,5 ans au lieu d'1 an au Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS).

Aujourd'hui, la colocation se pratique très peu, que ce soit dans le parc privé comme dans le parc locatif social. Et les autres solutions, telles que les Tiny-Houses, qui sont développées dans d'autres secteurs proches ne sont pas utilisées sur le territoire, la législation étant jugée assez floue.

Pour faciliter l'accès au logement des jeunes de 16 à 30 ans en parcours d'insertion professionnelle ou de formation, le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) Sud Pays d'Auge, portée par la Mission Locale, a été mis en place en 2012. Ce service assure une mission d'accueil, d'information sur l'administratif, les charges financières... Il travaille en lien avec la Résidence Sociale Louise Michel (FJT) de Lisieux, est intégré au Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO) et fonctionnera bientôt avec le Système Priorité Logement (SYPLO). Il propose également le bail accompagné, qui est un accompagnement social, sans glissement de bail. En 2021, 8 baux ont ainsi été signés, grâce à des subventions d'Action Logement. Après quelques mois d'inactivité, la bourse aux logements va être relancée. Des permanences sont

organisées à Lisieux, Mézidon Vallée d’Auge, Moyaux, Orbec, Saint-Pierre-sur-Dives.

4.2 Personnes âgées et personnes en situation de handicap

Cadre départemental, le schéma de l’autonomie

Face au vieillissement de la population, le schéma de l’autonomie (2019-2023) « Bien vieillir et mieux vivre son handicap dans le Calvados » structure la politique départementale afin de mieux répondre aux besoins des personnes âgées et / ou en situation de handicap en étant au plus près des réalités territoriales.

Le schéma rappelle que « la vie à domicile correspond à l’attente majoritaire des personnes âgées et des personnes en situation de handicap qui souhaitent pouvoir rester chez elles le plus longtemps possible tout en bénéficiant de services adaptés ».

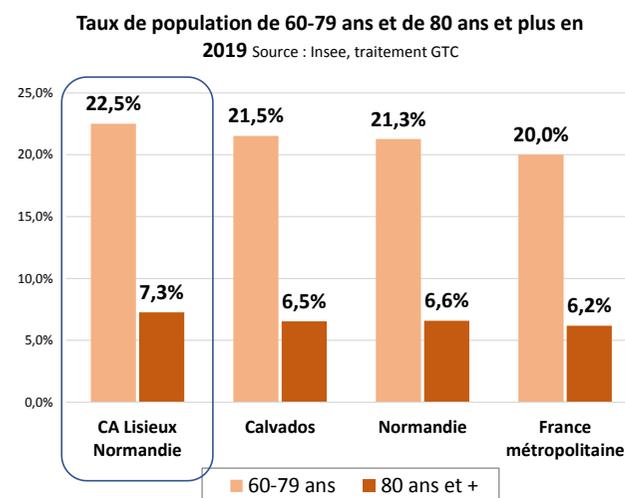
Sur le territoire de la CALN, comme dans le département, une multiplicité d’acteurs intervient auprès des personnes âgées et des personnes en situation de handicap, favorisant le maintien à domicile. Globalement, le territoire est bien couvert en termes de structures ou de dispositifs d’accueil, d’information et d’orientation pour les personnes âgées.

Néanmoins, des insuffisances sont pointées. C’est pourquoi le schéma définit 4 enjeux, 13 objectifs et 38 actions. Parmi ces enjeux, on peut citer en particulier :

- Diversifier et adapter l’offre d’hébergement afin de faciliter le parcours des personnes ;
- Prévenir la perte d’autonomie et conforter le bien vivre à domicile.

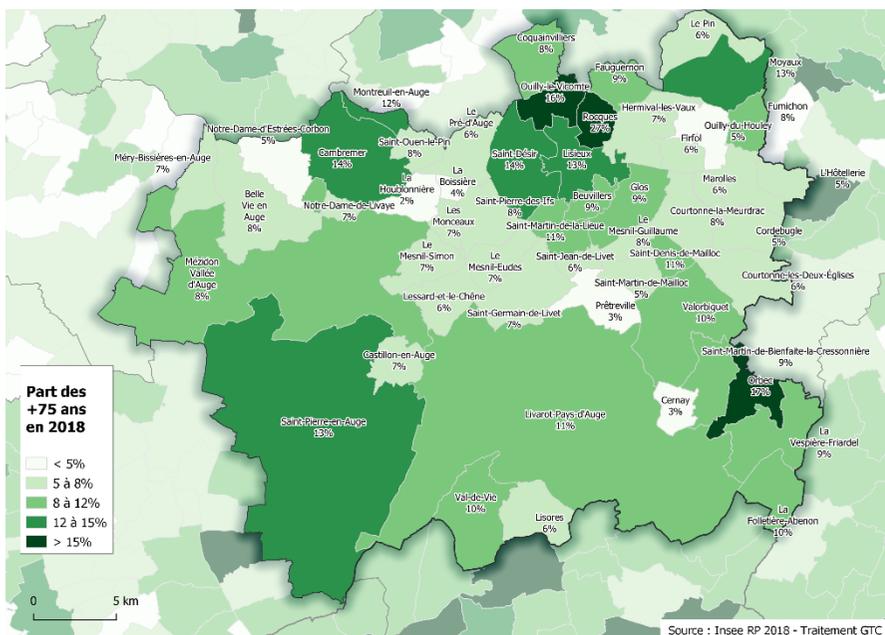
Entre 2013 et 2019, la population de la CA Lisieux Normandie vieillit, proportionnellement, moins rapidement qu’en moyenne dans le département, mais elle est légèrement plus âgée :

- Les taux d’évolution annuels moyens des personnes âgées de 60-79 ans et de 80 ans et plus sont plus faibles que ceux du Calvados.
- **Mais 29,8% des habitants sont âgés de 60 ans ou plus** (Calvados : 28,0%) en 2018, et dans certaines communes, ce taux s’élève à 40%.



Population âgée de 60 ans et plus - CALN Source : insee, traitement GTC	60-79 ans	80 ans et plus	Total 60 ans et plus
Nombre en 2019	16 484	5 325	21809
Variation entre 2013 et 2019	1 032	264	1296
Taux d'évolution annuel 2013-2019	1,1%	0,8%	1,0%
Taux d'évolution annuel 2013-2019 Calvados	2,0%	1,6%	1,9%

Au sein du territoire, les situations sont variées, avec une population âgée de 75 ans et plus qui varie de 2,5% (La Houblonnière) à 26,6% (Rocques). Globalement, la population est plus âgée dans les communes qui disposent de structures d'hébergement et dans les pôles, où l'offre de services est développée.



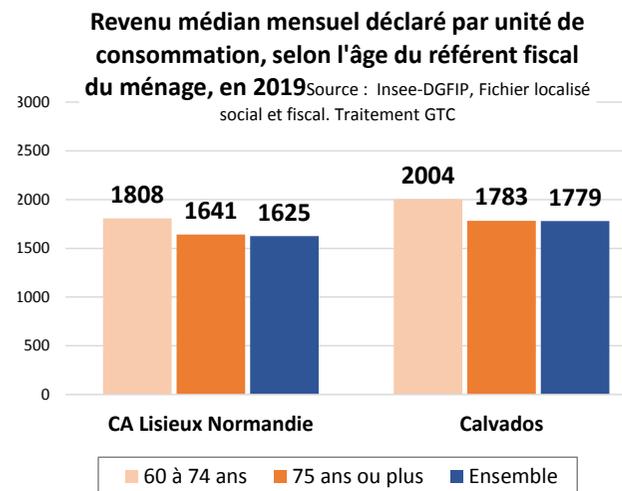
Au total, concernant les personnes les plus âgées, qui sont potentiellement les plus susceptibles de devenir dépendantes, le territoire compte **plus de 5300 personnes âgées de 80 ans ou plus**.

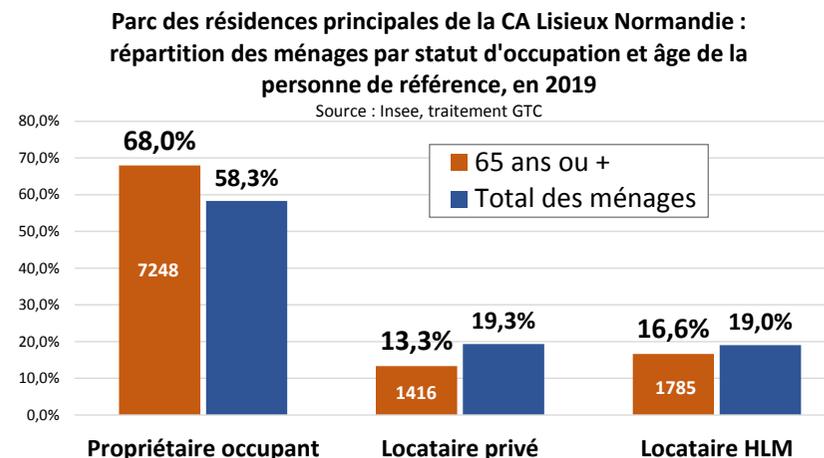
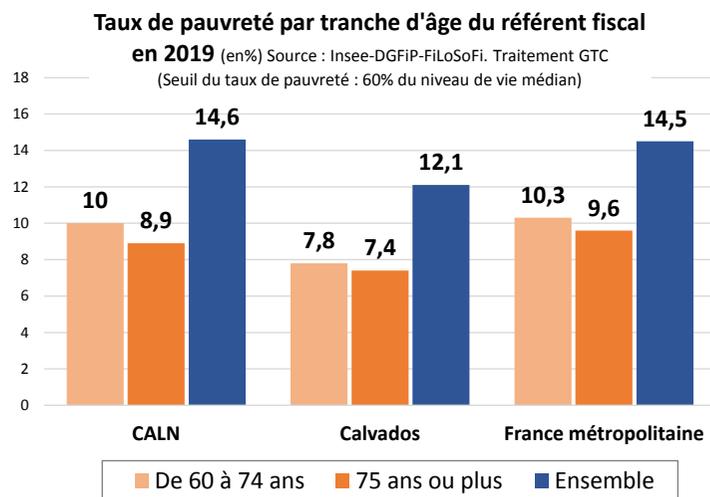
Notamment lié aux arrivées des générations du baby-boom, nées entre 1945 et 1974, le vieillissement du territoire va se poursuivre.

L'Insee indique qu'à l'horizon 2050, la population de 60 ans ou plus augmenterait de 0,6% par an sur la CA Lisieux Normandie (contre 1,0% dans l'ensemble du département, selon le modèle Omphale 2017), soit de l'ordre de 4600 personnes en plus d'ici 2050.

Revenu médian des personnes âgées supérieur à celui de l'ensemble de la population

Au sein de la CALN, comme dans le département, les personnes âgées apparaissent plus favorisées qu'en moyenne l'ensemble de la population : le revenu médian des 60-74 ans est supérieur et les taux pauvreté sont plus modérés. Cela n'exclut pas, bien entendu, la présence de ménages en situation difficile. Quelques personnes âgées habitant des logements sans confort sont d'ailleurs repérées dans certaines communes.





Augmentation du nombre d'allocataires de l'AAH

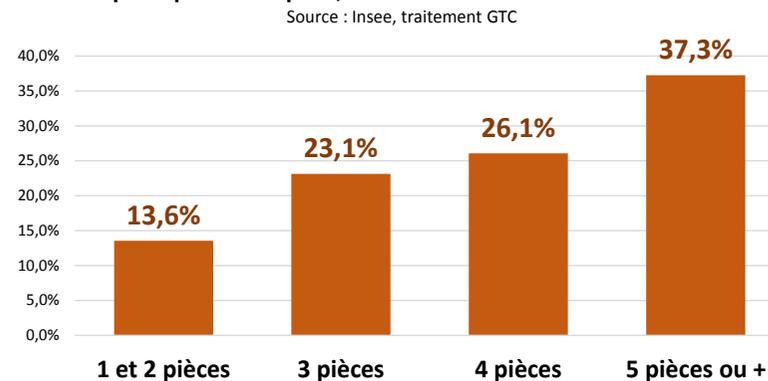
En 2019, 1154 ménages du territoire sont allocataires de l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH), ce qui représente 8% des ménages allocataires. Depuis 10 ans, ce nombre ne cesse d'augmenter, mais de manière moins marquée qu'en moyenne dans le département et en France métropolitaine.

Les 2/3 des personnes âgées sont propriétaires du logement qu'elles occupent

Parmi les ménages dont la personne de référence est âgée de **65 ans ou plus** :

- **68% sont propriétaires occupants.**
- **63% occupent un logement comprenant au moins 4 pièces, d'où une certaine sous occupation, confirmée par les élus des communes.**

Répartition des ménages de 65 ans ou plus (âge de la personne de référence) selon le nombre de pièces des résidences principales occupées, en 2019 - CA Lisieux Normandie



Dans le parc locatif social, un certain vieillissement s'opère :

- **44% des titulaires de bail ont 60 ans ou plus**, ce qui n'est pas négligeable.
- **360 demandeurs sont âgés de 65 ans et plus, en 2021**, ce qui représente 16% du total des demandeurs (Calvados : 12%). Dans le cadre de cette demande locative sociale, des personnes cherchent à se rapprocher des centres bourgs et des services.

Occupation du parc locatif social - Répartition selon l'âge des titulaires de bail	60-74 ans		75 ans et plus	
	2020	2016	2020	2016
CA Lisieux Normandie	28,9	24,3	15	15,5
Lisieux	29,4	24,9	15,1	15,2

Source : OPS GIP SNE, traitement GTC

Un réseau de services qui fonctionne bien...

Le réseau de services en place : associations d'aide (ADMR...), services socio-médicaux, solidarité de voisinage et familiale, vigilance des communes... **est plutôt bien développé, ce qui facilite le maintien à domicile des personnes.** Toutefois, certains logements occupés par des personnes âgées sont **vétustes**, ce qui complexifie le travail des auxiliaires de vie.

Différents vecteurs permettent, par ailleurs, un accès à l'information (sur les aides, les travaux d'adaptation de logements, les structures d'hébergement...). On peut citer les communes, le Département, la MDPH (Maison Départementale des Personnes Handicapées), le CLIC (Centre Local d'Information et de Coordination) du Pays d'Auge, les opérateurs des OPAH RU, les associations, ou encore les ergothérapeutes. Ces derniers montrent les bénéfices qui peuvent être apportés par des modifications souvent mineures au sein des logements... A noter également le bus

itinérant « **Sensibus Calvados, le bus du bien vieillir** », financé par la conférence des financeurs du Calvados, qui va à la rencontre des personnes de plus de 60 ans afin de leur présenter les aides techniques pouvant être mises en place à leur domicile.

Mais la prévention est encore insuffisante. D'une manière générale, les maisons normandes ne sont pas adaptées au vieillissement. Aussi, il arrive souvent que les **travaux d'adaptation soient réalisés dans l'urgence**. Il conviendrait de mener un travail préventif pour amener les personnes à **anticiper** et à réduire les blocages psychologiques. Il est fort probable que les personnes aujourd'hui âgées de 50-60 ans, qui parfois ont la charge de parents âgés, soient plus à même de mieux anticiper leur vieillissement dans les années à venir que les générations actuelles.

...Mais une problématique de mobilité

Dans un territoire où l'habitat est très dispersé, la question de la mobilité se pose notamment dans les communes rurales. L'absence de transport en commun ne permet pas aux personnes de sortir de chez elles, même si leur logement est adapté.

L'association Familles Rurales gère un **service de covoiturage** destiné aux personnes non imposables. Mais il est difficile, d'une part, de trouver des bénévoles et, d'autre part, d'entrer en relation avec les personnes ayant potentiellement besoin de ce service. Certaines communes choisissent également de proposer un système facilitant la mobilité, comme la ville de Mézidon Vallée d'Auge qui a mis en place un système de bus, mais cela est coûteux.

Une réflexion sur un service de **transport à la demande** est en cours à la CALN.

Une insuffisance de logements de petite taille et une offre de logements adaptés encore mal connue

Alors que de plus en plus de **personnes âgées souhaitent se rapprocher des commerces et des services des centres bourgs, l'offre en logements de petite taille est insuffisante y compris dans les communes pôles.** Cette insuffisance de logements de petite taille de type T1 bis, T2, voire T3, dans le parc privé comme dans le parc public constitue un obstacle dans le parcours résidentiel des personnes qui se retrouvent seule ou à deux, avec parfois un handicap, et qui souhaitent quitter leur logement « devenu trop grand et trop coûteux », pour un logement plus conforme à leurs besoins.

Globalement, aujourd'hui, **l'offre en logements adaptés et accessibles est mal connue.** La question de leur **recensement** se pose. Dans le parc HLM, certains bailleurs connaissent leur parc « par habitude », mais au moment de la relocation, la réattribution n'est pas toujours idéalement ciblée. Dans le parc d'Inolya, 207 logements (5% du parc, à fin 2019) sont recensés comme étant **accessibles** aux personnes à mobilité réduite. Dans le parc de Partelios Habitat, c'est 479 logements (4,7% du parc, à fin 2018) et dans celui de la SAGIM c'est 68 logements (1%, à fin 2020). Le bailleur Partelios, par exemple, mène un travail pour affiner l'identification des logements adaptés de son parc, afin de mieux cibler les demandeurs au moment de la relocation. L'objectif est d'obtenir une cartographie du patrimoine en termes d'accessibilité, via un recensement précis individualisé par équipement.

L'idéal serait que les **logements soient adaptés et que les immeubles soient accessibles.** Dans le parc locatif social, par exemple peu de logements cumulent ces 2 critères.

Vers une adaptation des logements existants au vieillissement et au handicap

L'adaptation des logements devrait être la plus universelle possible (installation des prises à bonne hauteur, portes suffisamment larges...). Mais ceci est plus facile et moins coûteux à réaliser dans les programmes neufs, que d'intervenir a posteriori sur l'existant. Actuellement, il est peu courant que les adaptations spécifiques des logements correspondent à un large public.

L'adaptation dans le parc existant est néanmoins un réel enjeu. Des dispositifs sont mis en place pour favoriser l'adaptation des logements à la perte de mobilité des personnes :

- **Dans le parc privé** : l'Agence nationale de l'habitat (Anah) peut apporter des aides financières sous conditions de ressources et un accompagnement aux ménages âgés dans le cadre des Opérations d'amélioration de l'habitat mises en place et à venir (comportant un volet adaptation des logements à la perte de mobilité et au vieillissement des personnes) :
 - Dans le cadre de l'OPAH RU du pôle rural d'Orbec qui couvre la période 2017-2023, l'objectif est d'adapter 30 logements en 6 ans (11 dossiers de 2019 à 2020).
 - Pour l'OPAH RU du centre-ville de Lisieux (2021-2026), l'objectif est de 25 logements.
 - Pour celle des centres-bourgs de Livarot- Pays d'Auge et Saint-Pierre-en-Auge (2022-2026), l'objectif est fixé à 21 logements.
 - Un PIG départemental Adaptation à la réduction de la mobilité (comportant également un volet précarité énergétique) doit être mis en place en 2022.

- **Dans le parc locatif social** : les bailleurs développent l'offre en réalisant des aménagements au cas par cas (pose de barre d'appui, installation de douches...). Mais l'offre est encore insuffisante et la rotation dans le parc adapté aux personnes âgées est très faible. **Dans le parc du bailleur Partelios, 178 logements ont bénéficié de l'aménagement d'une douche adaptée en 2019.** Par ailleurs, depuis octobre 2021, le bailleur a initié un **programme « j'adapte et je reste chez moi »**, décliné sur l'ensemble de son patrimoine. L'objectif est d'obtenir le label Habitat Services Seniors. Il s'agit de faire un diagnostic à domicile grâce à l'intervention d'un ergothérapeute et d'apporter les modifications nécessaires. Pour sa part, **le bailleur Inolya** a inscrit dans sa CUS (Convention d'Utilité Sociale) **la volonté de rendre accessible 440 logements** sur les 6 ans de la période 2020-2025 et d'organiser des services aux domiciles des personnes en lien avec les services sociaux et les associations.

Des projets envisagés par les communes

Aujourd'hui, **très peu de diversités de solutions** sont apportées sur le territoire, de type habitat inclusif, cohabitation entre seniors et jeunes (portée par des associations telle que l'association LIEN), création de chambres partagées pouvant servir en cas de besoin des opérations neuves....

Le Département affiche pourtant la volonté de développer **l'habitat inclusif**, et lance des appels à projet. Ceux-ci doivent être portés par les EPCI et non les communes seules. Cela nécessite également de trouver **un porteur de l'opération et des personnes qui souhaitent s'engager dans cette démarche** et qui participeront à la rédaction du projet.

Certaines communes réfléchissent toutefois, à **élargir l'offre destinée aux personnes âgées autonomes, ou à mobilité réduite**. La localisation de ces

logements doit être étudiée en lien avec l'accessibilité aux services et avec les besoins des habitants. Certains programmes proposés par les promoteurs qui démarchent les communes ne sont pas toujours en adéquation avec les ressources des ménages et sont éloignés des services.

Entretien commune – Réflexions visant à développer les logements destinés aux personnes âgées

Quelques projets (non exhaustif) sont en cours de réflexion :

- Le Mesnil Guillaume souhaiterait réaliser 30 à 40 appartements, avec services communs (cuisine centrale, infirmière...), sur le site de l'ancienne cidrerie. La négociation pour acquérir le terrain n'a encore pu aboutir.
- Moyaux pourrait réaliser un projet d'ensemble de logements locatifs, avec des espaces communs, en lien avec le projet de lotissement et la cantine collective existante, sur le site de Bourdez.
- Cambremer vise la réalisation de quelques logements adaptés.
- Mézidon-Vallée d'Auge envisage un projet d'habitat inclusif d'environ 8 logements pour personnes à mobilité réduite. Mais le projet est actuellement à l'arrêt.
- A Saint-Désir, un groupe privé souhaiterait développer une résidence pour seniors (de type béguinage).
- A Livarot Pays d'Auge, des logements seniors, en centre bourg, sur une friche qui est en cours de dépollution sont projetés.
- La commune de Courtonne-la-Meurdrac projette de réaliser 6 logements communaux, sous forme d'un habitat inclusif, destinés en priorité à des personnes âgées. Le projet, qui pourrait comprendre une approche développement durable (matériaux biosourcés), est en cours de chiffrage.
- Des projets sont également en réflexion sur la ville de Lisieux.

Taux d'équipement en établissements d'hébergement pour personnes âgées satisfaisant au regard des moyennes

En 2019, la part des personnes âgées de 80 ans et plus habitant en structure est de 14,9%, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne départementale. Cela s'explique par la présence d'un nombre relativement élevé d'établissements répartis sur une dizaine de communes du territoire.

Population des 80 ans ou plus en 2019 Source : Insee, traitement GTC	CALN
Population totale de 80 ans ou plus	5 325
Dont hors ménages (en établissement)	792
Taux de population hors ménages	14,9%
<i>Taux de population hors ménages Calvados</i>	<i>14,3%</i>
<i>Taux de population hors ménages France métrop.</i>	<i>13,4%</i>

Les établissements d'hébergement pour personnes âgées totalisent environ 1000 places en EHPAD et 50 en résidences autonomie, ce qui confère à la CA Lisieux Normandie des taux d'équipement de 127 places pour 1000 habitants de 75 ans et plus en EHPAD et de 43 en résidences autonomie. Ces ratios sont supérieurs aux moyennes régionale et départementale.

A noter une problématique à Cambremer, avec le projet de Domusvi de transférer l'établissement à Villers-sur-Mer (à 25 km de Cambremer), d'où une offre qui s'éloigne et des difficultés de déplacement pour le personnel du territoire pour se rendre sur ce potentiel nouveau lieu de travail. Le niveau de loyer mensuel moyen est équivalent dans les 2 villes (Cambremer : 11,3€/m², Villers-sur-Mer : 11,1€/m²). Mais, le niveau de

prix en accession à la propriété est beaucoup plus élevé à Villers-sur-Mer (4241€/m² pour une maison à Villers-sur-Mer, contre 2225€/m² à Cambremer, selon MeilleursAgents au 1 août 2022), limitant les possibilités d'installation des employés ayant de faibles salaires.

ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT POUR PERSONNES AGEES - CA LISIEUX NORMANDIE

(nombre de places) Source : Conseil Départemental, FINESS, Sites internet

EHPAD (Etablissement d'hébergement pour Personnes Agées Dépendantes)

Commune	Etablissement	Statut	Total nombre places	Type d'hébergement		
				Permanent	Permanent Alzheimer	Temporaire
Cambremer	La Pommeraie	Privé lucratif	40	40		
Saint-Pierre-en-Auge (St Pierre-sur-Dives)	EHPAD St Joseph Centre hospitalier (CH Falaise)	Hospitalier	66	51	14	1
	La Mesnie + MAPAD	Privé non lucratif	128	80	48	
Le Mesnil Guillaume	Sainte Marie	Privé lucratif	21	21		
Lisieux	Centre hosp. EHPAD Jean Devaux	Hospitalier	217	161	54	2
	Centre hosp. USLD Jean Devaux	Hospitalier	40	40		
	Korian Villa Berat	Privé lucratif	95	64	28	3
Livarot Pays d'Auge (Livarot)	St-Joseph	Privé non lucratif	80	75		5
Mézidon Vallée d'Auge (Mézidon-Canon)	Anaïs Les Marronniers	Privé non lucratif	62	62		
Orbec	EHPAD E.P.M.S. Marie du Merle	Hospitalier	84	68	14	2
Valorbiquet (St-Cyr-du-Roncerry)	Ma Providence	Privé non lucratif	69	60	8	1
Rocques	Les Oblates de Sainte Thérèse	Privé non lucratif	24	24		
Saint-Désir	La Barillièrre	Privé lucratif	88	74	14	
Total CA Lisieux Normandie			1014	820	180	14

RESIDENCES AUTONOMIE

Commune	Etablissement	Statut	Nbre lits
Lisieux	Résidence Les tilleuls	Public CCAS	67
	Résidence du Val d'Or	Public CCAS	71
	Résidence Sainte-Anne	Public CCAS	35
Livarot Pays d'Auge	MARPA Les Rivages de la Touques	Public Commune	24
Mézidon Vallée d'Auge	Résidence La Bruyère	Public CCAS	95
Saint-Pierre en Auge	Résidence La Mesnie	Privé non lucratif	54
Total CA Lisieux Normandie			346

Taux d'équipement au 31/12/2019 en nombre de places pour 1000 habitants de 75 ans et plus Sources : DREES, FINESS, ISD ; estimation de population 2020	Calvados	Normandie	Estimation CALN
Dans les EHPAD	107,8	101,2	127
Dans les structures non EHPAD (places en non EHPAD, logements résidences autonomie, places USLD)	36,9	42,6	43

Une insuffisance de possibilités d'hébergement pour les personnes en situation de handicap psychique

Les communes de Saint-Pierre-en-Auge, Orbec et Lisieux disposent d'une offre de structures destinées aux personnes en situation de handicap totalisant 171 places, dont 28 pour les travailleurs d'ESAT (Etablissement ou service d'aide par le travail).

ETABLISSEMENTS D'HEBERGEMENT POUR PERSONNES HANDICAPEES CA LISIEUX NORMANDIE (nombre de places) Source FINESS, sites internet

Commune	Etablissement - Gestionnaire	Public accueilli	Hébergement complet	Hébergement temporaire
St Pierre en Auge	FAM Odysée	Adultes handicapés	28	
Orbec	FAM EPMS Marie du Merle	Adultes handicapés	31	
Lisieux	CAFS de l'IME - Familles d'accueil	Enfants et adolescents handicapés	6	
	FDV Les Pavillons de la Touques - Apaei	Adultes handicapés	44	1
	Foyer d'hébergement Les Résidences de la Vallée d'Auge - Apaei	Travailleurs d'ESAT	28	1
	Accompagnement en diffus - Apaei	Adultes handicapés	34	
Total CA Lisieux Normandie			171	2

CAFS : Centre d'Accueil Familial Spécialisé, FAM : foyer d'accueil médicalisé, FDV : Foyer de Vie

Selon les professionnels, le manque de possibilités d'héberger et de loger de manière décente les personnes ayant des problématiques psychiques lourdes (schizophrénie, paranoïa, addictions importantes...) est criant. Il est très difficile de trouver des petits logements à faible loyer (loyer

maximum de 260 €). En l'absence de solution, les personnes sont logées dans des lieux inadaptés à leur situation (hôtels, ...).

Une insuffisance de solutions de logement-hébergement est pointée en particulier pour :

- **Les jeunes adultes qui sortent de l'Etablissement Public Médico-Social (EPMS).** Ils souhaitent souvent vivre en milieu ordinaire. Certains restent « dans la nature » et ne sont parfois pas identifiés.
- **Les personnes handicapées vieillissantes qui n'ont plus la capacité de travailler dans l'ESAT.** Agées de 55-60 ans, ces personnes n'ont pas l'âge d'entrer dans un EHPAD, structure par ailleurs non adaptée à leurs problématiques. Au total, 15 places sur les 44 du Foyer de Vie de Lisieux sont réservées à ces personnes handicapées vieillissantes, ce qui est insuffisant.
- **Les adultes handicapés dont les parents devenus âgés décèdent.**
- **Les personnes travaillant en ESAT** où la rotation est faible.

La demande pour entrer dans le foyer de vie à Lisieux est élevée. Le manque de solutions de sortie entraîne une **saturation des établissements.**

Des pistes sont ou pourraient être étudiées :

- S'appuyer sur le **contrat local de santé** dans lequel la communauté d'agglomération s'est engagée, dont un des axes concerne la santé mentale.
- Mobiliser des **logements à proximité de l'hôpital et un réseau pour accompagner les personnes.**
- Développer l'**accueil familial**, axe porté par le Département.
- Les **résidences autonomie** sont autorisées à accueillir des personnes handicapées vieillissantes. Mais aujourd'hui, ces

structures ne sont pas forcément adaptées. Et un travail de communication est probablement nécessaire pour faire accepter aux personnes âgées l'arrivée de personnes handicapées.

- **Le Département souhaite faire évoluer les pratiques** pour aller vers un **rapprochement des deux publics** : personnes âgées et personnes handicapées. Un chargé de mission va être recruté pour développer l'habitat inclusif.
- Nécessité de **partir du parcours de vie des personnes**, et de ce qu'elles souhaitent.

Un partenariat à renforcer

Les partenaires, dont les maires, n'ont pas tous connaissance des différents dispositifs existants. **La formation, l'information et la communication entre les acteurs** pourrait être améliorée.

Dans le département, le **dispositif d'appui à la coordination** (DAC) mis en place au 1^{er} avril 2022 va dans ce sens. Il s'agit du regroupement des dispositifs MAÏA et PTA, qui vise une prise en charge globale du patient, quels que soient la pathologie ou l'âge de la personne accompagnée.

4.3 Ménages fragiles

Cadre départemental, le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2017-2022 a pour objectif de faciliter les parcours, de l'hébergement au logement. Il doit faire l'objet d'une révision au cours de l'année 2022, dans la perspective de l'élaboration du nouveau PDALHPD 2023-2028.

Il s'appuie sur les dispositifs SYPLO (Système Priorité Logement) et DALO (Droit au Logement Opposable) pour repérer et aider à l'accès au logement les ménages les plus fragiles.

Il comporte 3 grands axes :

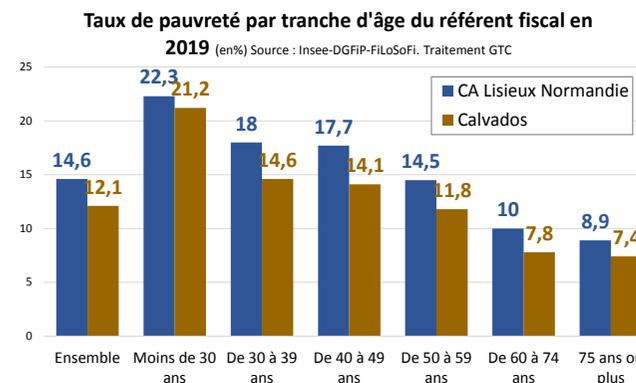
- Axe 1 : Adapter l'hébergement et le logement aux besoins des ménages
- Axe 2 : Adapter les modalités d'accompagnement aux besoins
- Axe 3 : Mieux orienter les ménages

Deux enjeux se dégagent en particulier pour le territoire de la CA de Lisieux Normandie :

- Besoin en petits logements à bas coût de quittance.
- Accompagnement social adapté aux problématiques des publics spécifiques et aux besoins du territoire.

Près de 15% des ménages sont en situation de pauvreté

Quelle que soit la catégorie d'âge, les situations de pauvreté sont également plus fréquentes qu'en moyenne dans le département. Et globalement, plus les ménages sont âgés, moins ils sont en proie à des situations de pauvreté.



Les données sur les minima sociaux indiquent par ailleurs, qu'en 2019 les **1758 ménages allocataires du Revenu de Solidarité Active (RSA)**, qui est une aide permettant de renforcer le pouvoir d'achat des plus défavorisés, **représentent 11,9%** des 14751 ménages allocataires (contre 9,3% dans le Calvados, mais 12,5% en France métropolitaine).

Entretien commune – Une réorientation des ménages en situation de fragilité vers les organismes

Quelques situations de ménages en difficultés sont repérées dans certaines communes, qui apportent ponctuellement des aides par le biais d'aides sociales et des CCAS et / ou qui orientent les personnes vers les services du Département. La Vespière-Friardel a mis en place un partenariat avec le Secours Catholique.

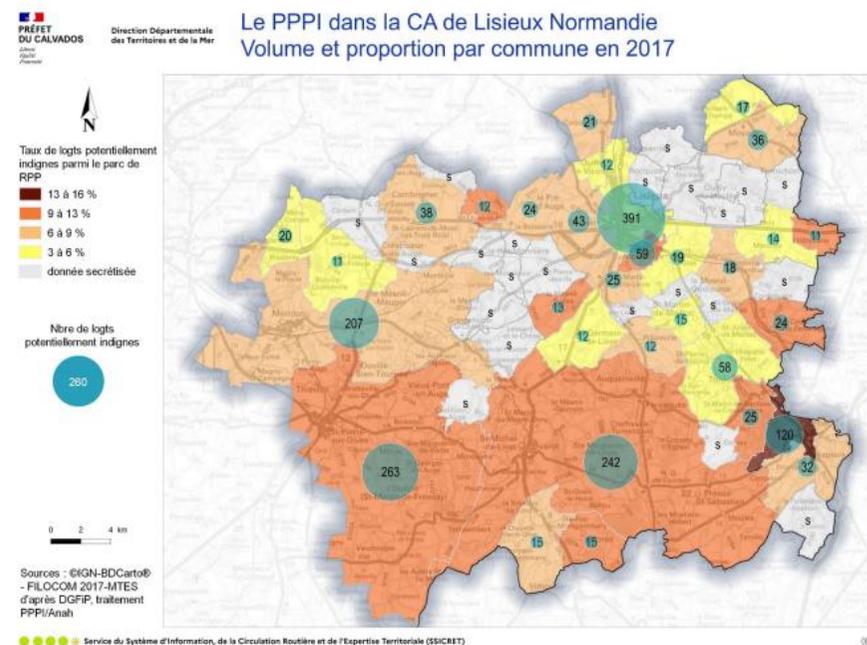
Dans le parc locatif social, 76% des demandeurs de logements locatifs sociaux (hors mutations) déclarent des ressources inférieures ou égales aux plafonds PLAI, et 26% ont des ressources inférieures au 1^{er} quartile (<680 € / Unité de consommation / mois), en 2021.

Présence d'un Parc Privé Potentiellement Indigne notamment dans le sud du territoire

Basées sur les données Filocom 2017, le **Parc Privé Potentiellement Indigne** est un outil de pré-repérage des logements indignes⁶, qui doit être complété par une approche de terrain (ce qui est réalisé pour partie

⁶ La loi MOLLE du 25 mars 2009 définit l'habitat indigne ainsi : « constituent un habitat indigne les locaux et installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteintes à leur sécurité physique ou à leur santé. »

dans le cadre de l'étude pré opérationnelle d'OPAH RU). **La carte montre que les territoires de l'Orbiquet, Livarot Pays d'Auge, Saint-Pierre-en-Auge sont fortement impactés.** Au total, en volume la CALN compterait près de 2000 logements privés potentiellement indignes, dont près de 400 à Lisieux où ils sont répartis dans l'hyper centre ancien. Certains immeubles sont connus pour avoir fait l'objet d'un signalement auprès du pôle départemental LHI.



Dans le parc privé, des objectifs d'amélioration de l'habitat **indigne et très dégradé** sont fixés dans le cadre des opérations de revitalisation du territoire :

- Les deux OPAH RU qui doivent démarrer en 2022 à Lisieux et Livarot Pays d’Auge - Saint Pierre en Auge,
- L’OPAH RU du pôle rural d’Orbec (2017-2023), qui comprend des opérations RHI/THIRORI : l’objectif est de traiter 40 logements.

La question première est celle **du repérage**. Dans le cadre de l’étude pré-opérationnelle sur l’amélioration du parc privé, des données ont été récoltées dans les centres bourgs concernés. Mais d’une manière générale, **l’information est diffuse**. Elle peut être détenue par les professionnels susceptibles d’intervenir auprès des personnes dans les logements, que ce soit les travailleurs sociaux, les facteurs, les artisans, les porteurs de repas... Une fois les situations repérées, les signalements doivent être adressés au Pôle Départemental de Lutte contre l’Habitat Indigne (PDLHI) qui est chargé de les traiter. C’est la DDTM qui pilote et coordonne les actions de tous les acteurs : ARS, CAF, Maires...

Si les données du PPPI indiquent un nombre élevé de logements potentiellement indignes, les dispositifs mis en œuvre de repérage et de traitement évoquent des volumes beaucoup plus faibles.

En effet, dans le cadre du **Pôle Départemental de Lutte contre l’Habitat Indigne**, **46 logements indignes et non décents ont été recensés en 5 ans depuis 2017** (2017-2021).

C’est assez logiquement à Orbec, où le dispositif d’amélioration de l’habitat a été mis en place en 2017 (OPAH RU du pôle rural d’Orbec) comprenant un volet de Résorption Habitat Insalubre, que le nombre de logements repérés est le plus élevé : 11 logements.

Logements indignes et non décents 2017-2021 - CALN Source : ORTHI du 8/3/2022, PDLHI. Traitement GTC	Logements recensés (hors doublons) de 2017 à 2021		Répartition des résid. princ. en 2018 Source : Insee
Pôle urbain	6	13%	32%
Pôles secondaires	30	65%	43%
Pôles relais	1	2%	6%
Communes équipées	2	4%	10%
Autres communes	7	15%	9%
Total CALN	46	100%	100%

Globalement, ce sont en moyenne 5 logements qui entrent dans le dispositif chaque année.

Logements indignes et non décents 2017-2021 - CALN Source : ORTHI du 8/3/2022, PDLHI. Traitement GTC				
Nb logements dans le dispositif	Nouveaux logements entrants dans le dispositif par an			
	2018	2019	2020	2021
27	8	4	5	2

Le traitement des situations est souvent très long, aussi seuls 2 logements sont sortis du dispositif en 5 ans (un à Lisieux et un à Livarot-Pays d’Auge). **Fin 2021, il reste donc 44 logements indignes et non décents qui sont toujours recensés et en cours de traitement.**

Nombre de logements indignes et non décents en 2021 - CALN - Source : ORTHI du 8/3/2022, PDLHI. Traitement GTC		
Pôle urbain	LISIEUX	5
Pôles secondaires	BEUVILLERS	1
	CAMBREMER	1
	LIVAROT-PAYS-D'AUGE	4
	MEZIDON VALLEE D'AUGE	3
	ORBEC	11
	SAINT PIERRE EN AUGE	8
	VALORBIQUET	1
Pôles relais	VESPIERE-FRIARDEL (LA)	1
Communes équipées	SAINT-MARTIN-DE-BIENFAITE-LA-CRESSONNIERE	2
Autres communes	FAUGUERNON	1
	LA FOLLETIERE-ABENON	2
	LE MESNIL-EUDES	1
	LISORES	1
	PRETREVILLE	1
	SAINT-OUEN-LE-PIN	1
Total CALN		44

Bien souvent, les **élus n'ont pas la connaissance** des dispositifs qui existent, ni de leurs obligations. Ils se sentent souvent impuissants face à cette question.

Par ailleurs, pour aider les **ménages en situation d'incurie** (notamment personnes atteintes du syndrome de Diogène, du syndrome de Noé...), une association vient d'être créée (en juillet 2022) sur le Pays d'Auge. L'association SOS Incurie a pour objectif d'accompagner ces personnes et d'intervenir en lien avec les travailleurs sociaux. Il s'agira pour la CALN de relayer l'information, notamment auprès des élus, et de vérifier dans quelle mesure il convient de faciliter le travail de cette association.

De la précarité énergétique

Selon la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, « est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou conditions d'habitat ».

Selon l'ONPE (Observatoire National de la Précarité Energétique), **en France métropolitaine**, en 2019, 3,5 millions de ménages sont en situation de précarité énergétique, et en 2020, 10,5% des ménages ont dépensé plus de 8% de leurs revenus pour payer les factures énergétiques de leur logement et font partie des plus modestes. De plus, le médiateur national de l'énergie annonce une hausse de 47% du nombre d'interventions pour impayés de factures d'énergie entre 2020 et 2021.

Répartition des résidences principales selon la date de construction en 2019 Source : Insee, traitement GTC	Avant 1946	De 1946 à 1970
CA Lisieux Normandie	26,7%	23,3%
Calvados	19,4%	21,7%
France métropolitaine	21,5%	29,1%

Le montant des dépenses de chauffage est lié à plusieurs facteurs, principalement la taille du logement, sa date de construction, ou encore le mode de chauffage. Sur le territoire de la CA Lisieux Normandie, le poids des logements de grande taille est élevé avec **40% des résidences principales qui sont de type 5 et plus, ce qui impacte d'autant les charges liées au chauffage. Le poids des logements anciens est également important : plus du quart des résidences principales datent**

d'avant 1946. Or on sait qu'en moyenne, en France métropolitaine, 43% des logements construits avant 1948 n'ont pas de double vitrage⁷.

Par ailleurs, la loi Climat et Résilience prévoit d'interdire la mise en location des logements les plus énergivore : dès le 1^{er} janvier 2023 pour les logements appelés « passoires thermiques » (ayant une consommation d'énergie finale supérieure à 450 kWh/m²) pour les nouveaux contrats de location, à compter de 2025 pour les logements ayant une étiquette énergétique G du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), 2028 pour les F et 2034 pour les E.

Sur le territoire, en 2021, dans le parc locatif HLM, seulement 7% des logements (454 logements) ont une étiquette énergétique F ou G. Mais 21%, soit 1366 logements ont une étiquette E. Dans le cadre de leur politique énergétique, les bailleurs devront poursuivre leurs efforts en matière de rénovation énergétique pour atteindre les objectifs fixés par la loi.

Dans le parc privé, la thématique énergétique est un axe important déployée dans le cadre des OPAH RU en cours et à venir. Le parc privé de la CALN consomme en moyenne 262kWhEP/m²/an, soit un peu plus que la moyenne départementale, ce qui correspond à une consommation médiocre (étiquette E). A Lisieux, les logements de la reconstruction (1946-1970) semblent les plus énergivores : 38% des logements auraient une étiquette F ou G. ⁸ Ainsi, dans le cadre de l'OPAH RU du pôle rural d'Orbec (2017-2023), l'objectif est d'améliorer les performances énergétiques d'une centaine de logements. La convention de l'OPAH RU du centre-ville de Lisieux envisage de traiter un total de 65 logements sur

cette thématique et celle des centres-bourgs de Livarot-Pays d'Auge et Saint-Pierre-en-Auge en prévoit 45.

Parallèlement, **le Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique (SARE)** est en cours de déploiement en région Normandie depuis 2020. Ce programme vise la mise en œuvre d'actions d'informations et d'accompagnement en faveur de la rénovation énergétique.

Offre en logements et en structures spécifiques

Dans le parc de logements ordinaire, le territoire compte comme offre de logements à faible loyer et de petite taille :

- **Dans le parc HLM :**
 - Une offre réduite de **142 PLAI**, mais un parc important (principalement à Lisieux) de logements financés avec des PLUS d'avant 1977 aux loyers modérés.
 - Une offre de **1331 logements de type 1 et 2**, représentant 20% de l'offre mais 40% des demandes. Dans le cadre de la reconstitution du programme ANRU, des logements de petite taille sont prévus.
- **Dans le parc privé :** des logements conventionnés. Dans l'OPAH RU du pôle rural d'Orbec, l'objectif (2017-2023) est de conventionner 30 logements.

Il est à noter que certains professionnels dénoncent l'existence de marchands de sommeil à Lisieux, mais aussi dans d'autres communes comme à Saint-Pierre-en-Auge. Face à cela, le service communal hygiène et santé de Lisieux a réfléchi à une éventuelle mise en place du permis de louer.

⁷ Source : Insee, enquête nationale Logement2006

⁸ Source : Convention OPAH RU du centre-ville de Lisieux 2021-2026

L'intermédiation locative est un dispositif qui permet de sécuriser et de simplifier la relation entre le locataire et le bailleur. Deux opérateurs exercent sur le territoire, totalisant 39 logements :

- Le CCAS de Lisieux qui couvre la ville depuis octobre 2018, avec 25 logements actuellement,
- L'association Ysos, depuis fin 2020 et qui dispose de 14 logements, dont 7 à Lisieux, 5 à Saint-Pierre-en-Auge, 1 à Orbec et 1 à Livarot-Pays d'Auge.

Ces logements sont mobilisés dans le parc privé, pour loger des publics labellisés SYPLO. En 2021, 95 préconisations ont été réalisées pour seulement 47 entrées dans le dispositif. Il est difficile de trouver des propriétaires intéressés par ce dispositif, malgré les mesures fiscales avantageuses.

Les structures spécifiques totalisent une centaine de places d'accueil en hébergement d'insertion, d'urgence et temporaire. Actuellement, le dispositif est saturé, seules 4 entrées au CHU L'Etape pour 48 préconisations ont pu avoir lieu en 2021, selon le SI-SIAO. Parmi les demandeurs de logements locatifs sociaux, 138 vivent en structure d'hébergement en 2021 (94 en 2019).

Entre autres, on peut noter 13 places pouvant accueillir de manière temporaire des personnes isolées et des familles dans le cadre du **dispositif ALT** (Allocation Logement Temporaire), ainsi que **3 places dédiées aux femmes victimes de violence**, gérées par l'association Itinéraires.

Depuis avril 2022, **4 lits halte soins santé** (dont 3 au CHRS) sont proposés à Lisieux, aux personnes à la rue, en sortie d'hospitalisation...

Par ailleurs, 121 places sont dédiées à l'accueil de personnes en demande d'asile ou réfugiées. Ces places sont attribuées, hors SIAO, et

sont fléchées par l'OFPRO (Office Français de Protection des Réfugiés et Apatrides) dans le cadre du dispositif national. A Lisieux, on compte 50 places en Centre Provisoire d'Hébergement (CPH) et 60 en Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile (CADA), et à Mézidon-Canon 7 en CPH et 4 en CADA.

LOGEMENTS ADAPTES ET STRUCTURES D'HEBERGEMENT POUR PERSONNES DEFAVORISEES - CA LISIEUX NORMANDIE (nombre de places) Source FINISS, Association Itinéraires

Commune	Etablissement	Gestionnaire	Hébergement	Adultes en difficulté d'insertion	Familles en difficulté et / ou femmes isolées	Femmes victimes de violence	Personnes isolées et familles	Femmes seules en difficultés sociales	Demandeurs d'asile, réfugiés	
Lisieux	CHRS Le jardin	Ass Itinéraires	Insertion	32						
	CHU L'Etape		Urgence		33	3				
	ALT		Temporaire				13			
St Pierre en Auge	Maison relais - Résidence accueil	Ass vie et Partage	Insertion				20			
Lisieux	CPH	Ass Itinéraires	Accueil temporaire						50	
	CADA								60	
Mézidon-C.	CPH									7
	CADA									4
Total CA Lisieux Normandie						101			121	

ALT : Allocation logement temporaire ; CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale ; CHU : Centre d'Hébergement d'urgence ; CPH : Centre provisoire d'Hébergement ; CADA : Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile

Pour améliorer la réponse aux publics, deux projets sont en cours de déploiement :

- **Un projet mixte Pension de famille (25 places) - Résidence sociale (5 places T1 et T1 bis) à Lisieux**, porté par l'association Itinéraires et le bailleur social 3F, dont l'ouverture est prévue en juin 2023.
- **Une extension de 10 places de la Résidence accueil le Mittois à St Pierre en Auge** (public mixte atteint de troubles psychiques stabilisés), dont l'ouverture est attendue début 2023.

[Vers plus de mixité sociale et de transparence dans les attributions](#)

Pour favoriser la mixité sociale, l'accès et la transparence au logement des publics défavorisés, la CA Lisieux Normandie a réalisé son document cadre d'orientation en matière d'attributions de logements sociaux qui a été approuvé par la conférence Intercommunale du Logement (CIL) en 2019, puis a signé avec les partenaires la Convention Intercommunale d'Attributions fin 2021. Parmi les orientations prises, on peut citer les engagements suivants pour les bailleurs HLM :

- Un objectif de consacrer au minimum 25% des attributions de logements sociaux en dehors du Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) à des demandeurs appartenant au premier quartile des ressources ou à des ménages relogés dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain.
- Un objectif d'adresser 50% au minimum des décisions d'attributions en QPV aux demandeurs des 2 quartiles supérieurs de ressources.
- Un objectif de maintenir au moins 25% des décisions au bénéfice des ménages DALO ou, à défaut, aux personnes définies comme prioritaires au sens de l'article L 441-1 du CCH.

L'étape suivante est la mise en place du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et de l'Information des Demandeurs (PPGDID) qui est en cours d'élaboration. Il définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information des demandeurs. Il intègre obligatoirement un système de cotation de la demande.

4.4 Gens du Voyage

Cadre départemental, le Schéma d'accueil des gens du voyage

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2018-2024, qui a fait l'objet d'une révision partielle en 2021, indique pour le territoire de la CA Lisieux Normandie :

- Une obligation de **réaliser une aire de grand passage** sur le secteur de Lisieux (4 ha),
- Des **préconisations pour une aire d'accueil mixte** sur Livarot-Pays d'Auge (1 ha),
- Des **préconisations pour un habitat social adapté** (une étude de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale) à Saint-Pierre-en-Auge.

Projet de développer une offre d'accueil en logements adaptés

En matière d'aires d'accueil, la CALN dispose de 3 aires, pour une capacité totale de 80 places :

- Lisieux (la Galoterie) : aire permanente de 30 places, qui vient d'être rénovée,
- Mézidon-Vallée d'Auge : aire mixte caravanes/hippomobiles de 20 places,
- Orbec : capacité de 10 places.

Par ailleurs, à Lisieux (chemin de Rocques), un terrain enherbé est également ouvert l'été, lorsque l'aire de la Galoterie est fermée.

Pour améliorer les conditions de sédentarisation de familles vivant sur le territoire, la CALN a mis en place une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) :

- Une étude concernant la création d'un mode de logement adapté pour la sédentarisation des gens du voyage dans la commune de Saint-Pierre-en-Auge a été réalisée par SOLIHA en 2018-2019 : 17 ménages se sont révélés intéressés par un habitat social adapté.

- Un projet de construction de **20 logements adaptés** porté par la Direction Cohésion Sociale de la CALN est envisagé sur la commune de Saint-Pierre-en-Auge (commune déléguée de Hiéville). Le traité de concession est en cours de rédaction. Le calendrier prévisionnel annonce une livraison des logements pour 2024.

Quant à la création de l'aire de grand passage, la CALN est à la recherche de foncier, qui doit faire plus de 5 hectares. Ce terrain devra être près d'une route et à proximité de l'hôpital de Lisieux et des commerces et services. Il est nécessaire d'impliquer les gens du voyage pour qu'ils donnent leur accord sur le choix du terrain. Certains terrains ont été ciblés, sans résultat probant.

Synthèse et enjeux

- Le parc de logements est globalement de grande taille et vieillissant. Il est parfois énergivore, voire indigne et quelques propriétaires se montrent indécis. Aussi, il peine à répondre aux aspirations des plus modestes et des plus fragiles. Plus que le volume de logements, la problématique est plutôt celle de la **qualité, de la typologie, du coût et de l'attractivité des logements existants**.
- Malgré les dispositifs mis en place d'accès au logement, d'accompagnement et d'amélioration de l'habitat, l'insuffisance de logements de petite taille, de qualité, et de meublés, à quittance modeste, **ne facilite pas l'installation des jeunes** sur le territoire. Seule la ville de Lisieux dispose d'une offre relativement développée en volume, mais qui est encore trop souvent de médiocre qualité notamment sur le plan énergétique.
- Parmi les jeunes, **les étudiants** ne semblent pas rencontrer de grandes difficultés pour se loger aujourd'hui, mais les projets en matière de formation devraient générer une augmentation des besoins à l'avenir.
- Ce manque de logements de qualité, de petite taille, à faible coût, de logements captés pour faire de l'intermédiation locative, et plus généralement de solutions adaptées nuit également à **l'accueil des personnes défavorisées, des personnes à problématiques psychiques, des adultes handicapés jeunes et des plus âgés**. Cela contribue à saturer les établissements d'hébergement existants et à proposer des solutions inadaptées aux situations des personnes. Pour améliorer la réponse à ces publics, deux projets sont en cours de déploiement à Lisieux et à Saint-Pierre-en-Auge.
- Le réseau d'acteurs permettant le **maintien à domicile des personnes âgées** fonctionne plutôt bien et le taux d'équipement en **établissement d'hébergement** est aujourd'hui satisfaisant au regard des moyennes. Mais une mauvaise connaissance du parc de logements adaptés au handicap et au vieillissement est pointée, ainsi qu'un manque de logements de moyenne taille à Lisieux et dans les pôles principaux. Pourtant, une partie des seniors aspire à se rapprocher des commerces et des services.
- Sur un territoire où l'habitat est très dispersé, **la mobilité** constitue également une problématique notamment pour les personnes âgées dans les secteurs non desservis par les transports en commun.
- Les acteurs, dont les maires, n'ont pas tous connaissance des différents dispositifs existants. **La formation, l'information et la communication entre les partenaires** pourrait être améliorée.
- En matière de sédentarisation des **gens du voyage**, la MOUS a permis d'initier un projet de construction de 20 logements adaptés. En revanche, aucun terrain n'a encore été retenu pour réaliser l'aire de grand passage.

Annexes

Liste des sigles et acronymes

AA Acquisition Amélioration
AAH Allocation aux Adultes Handicapés
ABF Architecte des Bâtiments de France
Acoss Agence centrale des organismes de sécurité sociale
ADEME Agence de la transition écologique
AFIDEM Association de gestion de fichiers partagés de la demande locative sociale
AGGIR Autonomie Gérontologique Groupes Iso-Ressources
Anah Agence nationale de l'habitat
ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APA Allocation Personnalisée d'Autonomie
ASHAJ Association pour l'Habitat des Jeunes
ASLL Accompagnement Social Lié au Logement
BBC Bâtiment Basse Consommation (énergétique)
BRGM Bureau de Recherches Géologiques et Minières
BRS Bail Réel Solidaire
CADA Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile
CAUE Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
CCAS Centre Communal d'Action Social
CEREMA Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
CHRS Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CIA Convention Intercommunale d'Attributions
CIL Conférence Intercommunale du Logement
CLAMEUR Connaitre les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux
CLIC Centre Local d'Information et Coordination
CLLAJ Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes
CITE Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique
CPH Centre Provisoire d'Hébergement

CUS Convention d'Utilité Sociale
DAC Dispositif d'appui à la coordination
DALO Droit au logement opposable
DDT Direction Départementale des Territoires
DGFIP Direction Générale des Finances Publiques
DR / DPC Date Réelle / Date de Prise en Compte
DRE Droit de Réserve de l'Etat
DREAL Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement
DPE Diagnostic de Performance Energétique
ECLN Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs
EHPAD Etablissement d'Hébergement pour Personnes Dépendantes
ENAF espaces naturels, agricoles et forestiers
EPCI Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPFN Etablissement Public Foncier de Normandie
EPMS Etablissement Public Médico-Social
ESAT Etablissement ou service d'aide par le travail
FILOCOM Fichier des Logements par Commune
FINES Fichier National des Etablissements Sanitaires et Sociaux
FJT Foyer de Jeunes Travailleurs
FSL Fonds de Solidarité pour le Logement
IGN Institut Géographique National
Insee Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
GIR Groupe Iso-Ressources
HLM/O Habitation à Loyer Modéré Ordinaire
IML Intermédiation Locative
LCTS Locatif Conventionné Très Social
LTECV Loi de Transition Energétique pour la Croissance Verte
LOVAC Logements Vacants
MAÏA Méthode d'action pour l'intégration des services d'aide et de soins dans le champ de l'autonomie
MDPH Maison Départementale pour les Personnes Handicapées
MOUS Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale
MSAP Maison de Services au Public
NPNRU Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation

OFPPRA Office Français de Protection des Réfugiés et Apatrides
OLONN Observatoire du Logement Neuf en Normandie
ONPE Observatoire National de la Précarité Energétique
OPAH RU Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain
OPS Occupation du Parc Social
ORT Opération de Revitalisation Territoriale
PCAET Plan Climat Air Energie Territorial
PDALHPD Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PDLHI Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
PIG Programme d'Intérêt Général
PLAI Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH Programme Local de l'Habitat
PLS Prêt Locatif Social
PLU I Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PLUS Prêt Locatif à Usage Social
PPPI Parc Privé Potentiellement Indigne
PPRI Plan de Prévention du Risque Inondation
PPRT Plan de Prévention des Risques Technologiques
PSLA Prêt Social Location-Accession
PTA Plateforme Territoriale d'Appui
PVD Petites Villes de Demain
QPV Quartier Prioritaire de la Ville
RAM Relais d'Assistances Maternelles
RNI Registre National d'Immatriculation des copropriétés
RNU Règlement National d'Urbanisme
RPI Regroupement Pédagogique Intercommunal
RPLS Répertoire sur le Parc Locatif Social
SARE Service d'accompagnement à la rénovation énergétique
SCoT Schéma de Cohérence Territoriale
SIAO Service Intégré d'Accueil et d'Orientation
SIG Système d'Information Géographique
Sitadel Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux (base de données)
SNE Système National d'Enregistrement

SOLIHA Solidaires pour l'habitat
SRADET Schéma d'Aménagement Régional, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
SRU Solidarité et Renouvellement Urbains (loi)
SYPLO Système Priorité Logement
ZAN Zéro Artificialisation Nette